

Goakvednane 12A

Nabolaget Endrestø/Viste hageby - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Offentlig transport

Varheiveien Linje 15, X76	2 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min	9.3 km
Stavanger Sola	22 min	

Skoler

Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	15 min	1.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	6 min	2.9 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

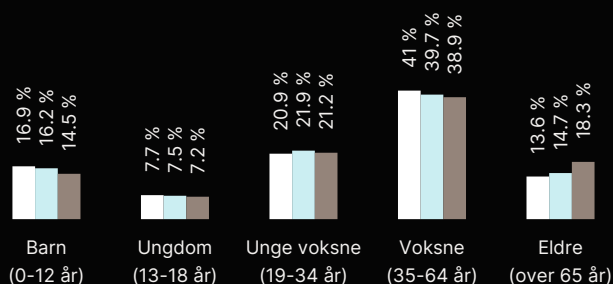
Viste Strandhotell	6 min
--------------------	-------

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er et trygt og rolig nabolag med vennlige mennesker og fine omgivelser. Det er kort vei til butikk, turområder, skoler og barnehager.»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Endrestø/Viste hageby	1 935	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Viste barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min	0.5 km
Endrestø friluftsbarnhage (1-6 år) 45 barn	14 min	1.2 km
Vitestølen barnehage (0-5 år) 86 barn	4 min	2.2 km

Dagligvare

Kiwi Randaberg PostNord	20 min	1.8 km
Coop Mega Randaberg PostNord	4 min	2.2 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Goakvednane 12A
4073 RANDABERG
Gnr./Bnr.: 60/551
Randaberg kommune

Rapportdato: 15.04.2026
Befaringsdato: 31.03.2026
Referansenummer: 15080798

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 57 m² (BRA-i: 52 m²)

Totalt bruksareal: 57 m² (BRA-i: 52 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Yngve Paulsen



93236266

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.03.2026
Referansenummer	15080798
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0045
Hjemmelshaver/selger	Markus Odland
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Markus Odland.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	15.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Goakvednane 12A
Postnummer/sted	4073 RANDABERG
Kommune	1127 - Randaberg
Gnr./Bnr.:	60/551
Andelsnr.	24
Borettslag / Sameie	GOAGARDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2015		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Bolig oppført i 2015. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Glatt entrédør. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og viftekonvektor i stue.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Andre rom		Innerdører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasjen		5		5	
		Bod			
2. Etasje	52			52	13
	Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom.				Balkong
SUM	52	5		57	13
Total bruksareal: 57 m²					

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon


 TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon **Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 27,5 prosent, ved 26,9 celsius med duggpunkt på 6,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.**



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med viftekonvektor tilkoblet varmesentral. Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat på kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)



TG 1

Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

I følge huseier er det utført service på varmesentralanlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Ettersom tilstandsvurdering krever spesialkompetanse, vurderes slike anlegg hovedsakelig ut fra tilsynsrapporter og lignende dokumentasjon, noe som i dette tilfellet mangler. Konsekvensen er at tilstanden derfor må anses som ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand av en fagkyndig med relevant spesialkompetanse.



TGIU

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Gulvvarme i alle rom unntatt soverom. (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon



TG 1

Annet

Etasjen har lukket takkonstruksjon mot yttertak. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.



TG 2

Innerdører


Glider på gulv til skyvedør fra bad til bod er ikke korrekt justert. Konsekvensen er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering anbefales.

Dør fra entré til bad bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2 etasje

 TG 1 2 etasje I stue/kjøkkenet på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning, samt felter av fasadeplater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører


Boligen har glatt entrédør. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Utvendig belagt med takpapp fra byggeår. Renner og nedløp i metall.




 TGIU Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertaket alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Konsekvensen er at bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene ikke blir tilstrekkelig kartlagt. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 13 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,12 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av glass og fasadeplater. Gulvoverflater er belagt med steinheller. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 TGIU	Membraner og vanntett sjikt Det vurderes at balkongen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brann sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brann sikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brann sakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 93236266

Egenerklæring

Goakvednane 12A, 4073 RANDABERG

28 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Goakvednane 12A	Goakvednane 12A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bidd siden overtakelsen i oktober 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Coverme AS-2H

Informasjon om selger

Selger

Odland, Markus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på vannskap

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert baderomsmøbel og dusj dører

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69623019

Egenerklærings skjema

Name

Markus Odland

Date

2026-03-28

Identification



Markus Odland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Markus Odland

28/03-2026
14:13:43

BankID OIDC
High

Opplysninger ved salg av Andel/Seksjon Seksjon 24 tilknyttet Goagarden Borettslag

Eiere

Markus Odland (100%)

Leilighet

Leilighetsadresse:	Andel/Seksjon:	Etasje:
Goakvednane 12 A, 4073 RANDABERG	Seksjon 24	2.etg
Antall rom:	Kvadratmeter:	Garasje/Parkering:
0		

Felleskostnader: 12 978 (Månedlig)

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
A konto varme	100	100	100	100	100	100
A konto varmtvann	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader bolig	12 691	12 691	12 691	12 691	12 691	12 691
Fiberaksess	88	88	88	88	88	88
Total	12 979	12 979	12 979	12 979	12 979	12 979

Fellesgjeld:

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,27%	12	43 627 022	29.11.15 -
Annuitetslån, Info pr 31.01.26			01.12.45

Boligens andel fellesgjeld

Bank	Type	Info pr	Andel renter pr mnd	Andel avdrag/mnd	Andel gjeld
Husbanken - 4,27%	Annuitetslån	31.01.26	3 885	3 680	1 228 517

Boligselskapet

Boligselskapets navn:	G.nr/B.nr:	Kommunenummer:	Antall leiligheter:
Goagarden Borettslag	60 / 551	1127	32
Forsikring	Festet tomt:	Dyrehold	
Protector 340553-1.3	Nei	For regler om dyrehold, se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.	

Merknader

Husk at forkjøpsretten må sendes til Bate. Sjekk evt. kostnader med Bate

Borettslaget har styrket sin økonomiske likviditet, har god struktur på økonomien fremover. Styret har tatt grep for å begrense utgiftene. Borettslaget har inngått avtale med Husbanken om å betale renter/avdrag hver mnd. mot tidligere 2 ganger i året.

Felleskostn. blir sendt ut den 6 i hver mnd. og med innbetaling den 20 i hver samme måned.

Forretningsfører

Viden forvaltning, post@viden.no, 51881100, Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Innkalling til ordinær generalforsamling 24.03.2026 for Goagarden Borettslag.

Møtested: Visteveien 46 (Viste Barnehage)

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Søknad Vinterhage

Sak 6: Endring av revisor

Sak 7: Styrehonorar

Sak 8: Personvalg

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Monrad Fjelde velges som møteleder.

Anita Bjørklund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: Kr. 5.888.197,-

Utgifter: Kr. 1.548.465,-

Resultat: Kr. 2.184.068,-

Disponible midler pr 31.12: kr. 2.668.966,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Borettslaget har styrket sin likviditet betraktelig det siste året. Vi betaler avdrag/renter på Husbanklånet hver måned i motsetning til tidligere hvor vi betalte inn kun 2 ganger i året. Dette bedrer forutsigbarheten for driften. Vi har opprettet en sparekonto med binding som gir oss ekstra renteinntekter på avsetningen til fremtidig vedlikehold.

Vi har begrenset oss til å sette i gang noen prosjekt, og kun tatt forefallende arbeid. Dette viser også igjen på resultatet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Søknad Vinterhage

Søknad om å bygge Vinterhage - Monrad Fjelde (Goakvednane 10B H0102)

Innsenders forslag

null

Sak 6: Endring av revisor

Viden Forvaltning som vår forretningsfører skifte samarbeidsparter i forhold til revisjon - ny revisor vil være Relevant Revisjon as

Innsenders forslag

Borettslaget bytter revisor til Relevant Revisjon as

Sak 7: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120.000,-

Sak 8: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Anita Bjørkelund

Kandidater til **Varadelegat**:

- Eirin Tumert
- Synnøve Pettersen

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

Bate BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

BankID Signing
Anita Bjørkelund
2026-02-19

BankID Signing
Monrad Rasin Fjelde
2026-02-19

BankID Signing
Kenneth Hansebråten
2026-02-20



Årsregnskap 2025

Goagarden Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 351 115

RESULTATREGNSKAP

GOAGARDEN BORETTSLAG

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		5 564 452	4 332 432	5 482 340
TV, Internett, alarm o.l.		38 016	28 512	40 000
Lading el-bil		31 349	0	0
Leieinntekt lokaler		7 806	0	0
Innbetalinger strøm/varmtvann		232 175	229 683	120 000
Andre inntekter		14 400	14 400	14 400
Sum driftsinntekter		5 888 197	4 605 027	5 656 740
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	136 920	136 920	144 000
Avskrivning av driftsmidler	3	16 500	16 500	0
Forretningsførerhonorar		66 072	62 401	66 500
Forretningsfører ekstratjenester		13 232	33 738	20 000
Revisjonshonorar		9 000	0	11 000
Vaktmester		67 889	64 654	79 275
Drift og vedlikehold	4	361 795	403 670	1 045 437
TV, internett o.l.		42 804	46 358	45 000
Forsikring		140 657	137 271	150 000
Kommunale avgifter		441 447	425 113	698 320
Strøm og oppvarming		213 466	217 648	363 825
Andre kostnader		38 683	97 467	41 000
Sum driftskostnader		1 548 465	1 641 739	2 664 357
Driftsresultat		4 339 732	2 963 289	2 992 383
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		54 946	5 679	8 000
Annen rentekostnad	5	2 210 610	1 866 797	1 120 500
Resultat av finansposter		-2 155 664	-1 861 118	-1 112 500
Årsresultat	6	2 184 068	1 102 171	1 879 883
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		2 184 068	1 102 171	1 868 883
Sum overføringer		2 184 068	1 102 171	1 868 883

BALANSE

GOAGARDEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	77 576 000	77 576 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	41 520	58 020
Sum varige driftsmidler		77 617 520	77 634 020
Sum anleggsmidler		77 617 520	77 634 020
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		205 480	43 694
Andre kortsiktige fordringer		149 534	143 449
Sum fordringer		355 014	187 143
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 668 966	2 303 138
Sum omløpsmidler		3 023 980	2 490 280
Sum eiendeler		80 641 501	80 124 301

BALANSE

GOAGARDEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		19 514 000	19 514 000
Sum innskutt egenkapital		19 514 000	19 514 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		16 905 634	14 721 565
Sum opptjent egenkapital	7	16 905 634	14 721 565
Sum egenkapital		36 419 634	34 235 565
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	43 757 718	44 643 585
Sum annen langsiktig gjeld		43 757 718	44 643 585
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		445 269	1 224 569
Skyldig offentlige avgifter		0	-110
Annen kortsiktig gjeld		18 881	20 691
Sum kortsiktig gjeld		464 149	1 245 150
Sum gjeld		44 221 867	45 888 735
Sum egenkapital og gjeld		80 641 501	80 124 301

Stavanger, 19.02.2026
Styret i Goagarden Borettslag

Kenneth Hansebråten
styremedlem

Anita Bjørkelund
styremedlem

Monrad Rasin Fjelde
styreleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen tappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Goagarden Borettslag er et borettslag der virksomheten omfatter drift og vedlikehold av eiendom. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk**LØNNSKOSTNADER**

	2025	2024
Lønninger	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	165 600	165 600
= Anskaffelseskost 31.12.25	165 600	165 600
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	124 080	124 080
= Bokført verdi 31.12.25	41 520	41 520
Årets ordinære avskrivninger	16 500	16 500
Økonomisk levetid	10 år	

Note 4 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold	23 141	160 806
Vedlikehold VVS	11 397	121 108
Vedlikehold heis	85 799	63 225
Vedlikehold utvendig anlegg	205	0
Vedlikehold garasje	0	2 940
Vedlikehold teknisk anlegg	181 123	35 017
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 663	347
Alarm	44 467	20 227
Sum driftskostnader	361 795	403 670

Note 5 Langsiktig gjeld

Kreditor	Husbanken
Formål:	
Lånenummer:	13561477
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4,266%
Beregnet innfridd:	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	58 062 000
Lånesaldo 01.01:	44 643 585
Avdrag i perioden:	885 867
Opptak i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	43 757 718
Saldo 5 år frem i tid:	37 512 188

Pantstillelse.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 2025 en bokført verdi på kr. 77 576 000. Eiendommen antas å ha en høyere verd enn bokført verdi.

Note 6 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	2 184 068	1 102 171
Avdrag langsiktig lån	-885 867	-1 343 466
Tilbakeføring av avskrivning	16 500	16 500
Endring disponible midler	1 314 701	-224 795
Omløpsmidler	3 023 980	2 490 280
Kortsiktig gjeld	464 149	1 245 150
Sum	2 559 831	1 245 130

Note 7 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	14 721 565
Årets resultat	2 184 068
Pr 31.12.2025	16 905 634

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Goagarden Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Goagarden Borettslag som viser et overskudd på kr 2 184 068. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

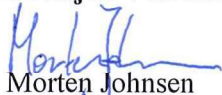
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 12. mars 2026

Revisjon Vest AS



Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Styrets årsrapport, 2025-2026

Innledning

Styrets oppgave er å ivareta den daglige driften, passe på at bygningsmassen, fellesarealer blir vedlikeholdt og forvalte økonomien. Typisk vil dette innebære innkreving av fellesutgifter, betaling av regninger, HMS, og gjennomføre vedtak fra generalforsamlingen.

Styrets arbeid

Slik som nevnt ovenfor er det en del ting som må/skal utføres. Vi har avholdt seks styremøter hvor noen av oppgavene nevnes under;

- Byttet ut Elbil-laderne da de gamle sluttet å fungere
- Satt opp betalingssystemet til elbil-laderne da dette ikke hadde fungert på over 3 år.
- Malt opp nye parkeringsstriper
 - o Ble kjøpt inn en egen merkemaskin slik at vi selv kunne gjøre dette selv for å spare fellesutgifter.
- Snømåking
- Vedlikehold
- Emigrerer over fra Lettstyrt (Bate) → Styrenet.com/Nabonett.no
- Service av teknisk vannskap hos beboere
- Service av teknisk rom (ventilasjon, grunnvarme/geovarme)
- Avholdt dugnad for å klargjøre til 17.Mai
- Besvart generelle spørsmål fra beboere

Økonomi

Det ser veldig bra økonomisk sett, hvor vi nå har en del oppsparte midler i tilfelle det skulle skje uforutsette hendelser. Vi har fått byttet fra å betale hvert halvår på husbanklånet til nå å betale hver måned, blir dermed mye lettere å holde kontroll på økonomien.

Fellesutgiftene ble også justert opp med 2.5% for å dekke den generelle prisstigningen/inflasjonen.

Søknad om tillatelse til å oppføre vinterhage

Presentasjon av saken

Søker herved å få oppføre/bygge vinterhage på terrassen. Formålet med vinterhagen er å skape et funksjonelt uteområde som kan brukes hele året, samtidig som det vil bidra til økt bokvalitet.

Beskrivelse av tiltaket

- Plassering: Vinterhagen planlegges oppført på terrassen.
- Størrelse, 1.etasje: BxL=3,5x3,6m= $\sim 12\text{m}^2$
- Størrelse, 2.etasje: BxL=4,4x3,6m= $\sim 16\text{m}^2$ (Størrelsen av terrassen 1-etasje / 2-etasje).
- Utsende: Konstruksjonen tilpasses byggets eksisterende utsende.
- Kostnad: Hver andelseier dekker kostnaden selv.

Estetikk og nabohensyn

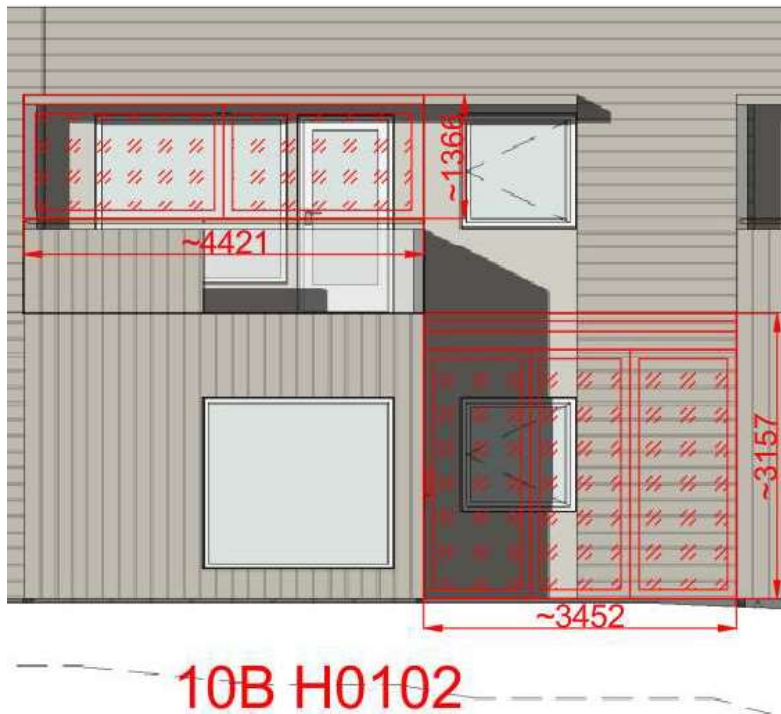
Det blir lagt vekt på at løsningen skal være i tråd med bygningens arkitektur og at det ikke skal virke sjenerende for naboer.

Tillatelser og ansvar

Dersom tiltaket krever byggesøknad, vil det sørges for at dette sendes inn, og at nødvendige kommunale krav blir fulgt. Beboer blir også ansvarlig for selve vedlikeholdet av vinterhagen. Tar gjerne imot innspill eller ønsker om trenge ytterligere informasjon/detaljer.

Skisse





Tenkt eksempel 1.etasje (Bildet hentet fra Farstad Profilsystemer);



Eksempel 2.etasje (Bildet hentet fra Farstad Profilsystemer);



Forslag til vedtak:

Forslag sendes over til styret for at saken behandles og godkjennes ihht. vedtektene i generalforsamlingen.

Vennlig hilsen

Monrad Fjelde

Leilighet: 10B H0102

Monrad.fjelde@lyse.net

Kilder;

Eksempel 1.etasje;

<https://www.farstadprofilsystemer.no/produkter/veggmontert-hagestue>

Eksempel 2.etasje;

<https://www.farstadprofilsystemer.no/produkter/hagestue-med-skyvetak>

Dato: 02.03.26

Signatur: Monrad P. Fjelde

**ORDENSREGLER
FOR
Goagarden Borettslag
SIST ENDRET 03.04.2016**

1. Formål og omfang

Goagarden borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles beste interesse å sørge for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne og leietakerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

- Snakk med de(n) det gjelder, og forsøk å ordne opp selv.
- Dersom man ikke blir enige, send en skriftlig henvendelse til styret. Styret vil vurdere saken og eventuelt ta nødvendige grep.

Henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging o.l., varsles naboer på forhånd. Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg klokken 1000-1800.

På helligdag skal utilbørlig larm ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegget er i drift for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at slukene på verandaen til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Annet:

- Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Grillen oppfordres plassert et godt stykke fra bygningen pga. brannfare. Grillen skal til enhver tid under bruk og så lenge den er varm være under tilsyn!
- Det oppfordres på det sterkeste til å ikke røyke innendørs. Røyking innendørs kan utløse brannalarm, kostnader ved utløst alarm vil måtte dekkes av beboeren i slike tilfeller. Røyking innendørs vil også føre til lukt og misfarging, som kan skade salgsverdien av boligen i fremtiden.
- Boligen må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre. Man skal f.eks. varsle naboer dersom man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy en alminnelig, og som kan være utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Eieren/leieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusiv fellesarealene. Det er forbudt å kaste røyk, snus, tyggegummi o.l. på bakken.

Gressplenene utenfor leilighetene er en del av borettslagets fellesareal, og kan benyttes av alle. Vannuttak på verandaer i 1. etg. kan benyttes av alle ved behov, men vis hensyn til beboer.

Avfallscontainerene er kun beregnet til husholdningsavfall. Spesialavfall kastes på egnet gjenvinningsstasjon. Juletrær hentes som regel av søppelbilen i første uke etter nyttår, trærne plasseres ved avfallscontainerne. Dersom eier/leier er for sen med å sette ut juletreet må eier/leier selv sørge for bortkjøring for egen kostnad. Sørg derfor for å sjekke kommunens tømmekalender.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det er ikke tillatt å lagre ting/utstyr utenfor tildelt kjellerbod. Strømuttak i bod er beregnet for sporadisk bruk av arbeidslys, elektrisk verktøy, batteriladere etc. Det er strengt forbudt å tilkoble varmeapparater og annet strømkrevende utstyr i bod.

Bruk av strømuttak i bod utover en uke (f.eks. kjøleskap) skal avtales med styret i ethvert tilfelle.

Gassflasker (propan, butan etc) og drivstoff skal aldri oppbevares i bodene!

Eier/leier plikter selv å tegne innboforsikring som dekker tap/tyveri av utstyr i bod etc, samt sørge for å ha en god lås på tildelt bod. Borettslaget har ingen forsikring utover bygningsskade, og har intet ansvar for innholdet i bodene. Særdeles verdifulle gjenstander bør ikke oppbevares i bodene.

Mat (herunder også mat til husdyr og fugler) skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Kjellerdør skal alltid holdes låst. Ved tap av nøkkel skal man straks melde fra til styret. Dører inn til heishus skal alltid holdes lukket.

Røyking er ikke tillatt i borettslagets heishus eller kjeller.

5. Kjøring og parkering

Hver leilighet er tildelt én parkeringsplass. Borettslaget tillater maks 2 kjøretøy per leilighet. Tildelt plass skal benyttes før man benytter seg av felles p-plasser. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt. Moped/ el-scooter kan parkeres ved sykkelstativ eller tilsvarende sted nær bygningene, så lenge det ikke er til sjenanse (for å spare antall gjesteplasser). Moped må trilles til vei/p-plass før start av motor!

Borettslaget har dedikerte p-plasser med strømuttak for elbil. Kontakt styret for å inngå avtale om bruk av elbil-plass og strømuttak. Strømuttakene har egne målere og forbruk skal betales av brukeren. Gjester skal ikke benytte seg av strømuttak uten at det foreligger avtale med styret. Elbil-plassene er regnet som felles-plasser dersom det ikke er aktive avtaler på disse.

Campingbiler/-vogner, tilhengere og lign. skal ikke parkeres på borettslagets eiendom uten avtale.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig og kjeller.

Man plikter også å gjøre seg kjent med rømningsplan og branninstruks som er plassert i kjelleren ved brannsentralen.

Borettslaget er tilkoblet et brannvarslingssystem som umiddelbart melder direkte til brannvesenet. Røykdetektorene skal under ingen omstendigheter fjernes fra sokkel. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, og må kontrolleres regelmessig.

Dersom brannalarmen utløses skal man straks evakuere boligen og møte utenfor. Sjekk brannsentralen i kjelleren, dersom det er trygt. Ved synlig røyk eller flamme fra bygning/leilighet, ring straks 110!

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde

(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

..... , den

.....
underskrift

.....
adresse

VEDTEKTER

for Goagarden borettslag, org nr 915 351 115

vedtatt på stiftelsesmøte 16.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Goagarden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe unge andelseiere i etableringsfasen bolig og gi dem bruksrett i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Randaberg kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Ved stiftelse av borettslaget kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Når disse andelene er solgt bortfaller denne retten uten generalforsamlingsvedtak.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

(5) Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser, jfr punkt 2-3 (6)

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 5-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget

for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget, likevel med de begrensninger som følger av punkt 2 og 3.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 og 3 om forkjøpsrett i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Disse prisbestemmelsene gjelder i tre år etter ferdigstilling. Reglene finnes under punkt 4 i vedtektene.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Andelseierne i borettslaget og de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, jf. Borettslagslovens § 4-12. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Bestemmelser om salg

(1) Andelseiere som selger sin andel vil først kunne gjøre nytte av hele markedsprisen etter å ha eid andelen i tre år.

Ved salg før denne tid skal en differansen mellom andelseiers kjøpspris og markedspris fordeles mellom andelseier og selskap eid av Randaberg kommune og Bate boligbyggelag, basert på antall eiedager i de tre årene. Følgende beregning legges til grunn for beregning av andelseiers andel av en slik gevinst:

$$\frac{(\text{Markedspris(salgssum)} - \text{kjøpspris})}{(365 \text{ dager} * 3)} * \text{antall eiedager}$$

Dette gjelder bare ved førstegangsomsetning i annenhåndsmarkedet.

(2) Etter bruk av kjøpsopsjon til andel knyttet til leie-eie, kan man umiddelbart selge andelen til markedspris, ettersom man da har bodd i boligen i tre år som er minstetiden før kjøpsopsjonen kan utløses.

5. Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget
- (5) Leietakere som leier bolig i leie-eie-modellen kan ikke overlate bruken av leiligheten til andre.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantessikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4). andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Forretningsfører (Stavanger boligbyggelag), etter forutgående uttalelser fra Husbanken og Randaberg kommune, jf. Borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om tildelingsrett/forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andelen ved overdragelse.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Goagarden Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.04.2025

11 av 32 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

"Styreleder Marius Svanteson velges til møteleder. Miroslaw A. Lukaszka signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr. 4.605.027,-

Utgifter: Kr. 1.641.739,-

Resultat: Kr. 2.963.289,-

Viden, og styreleder informerte om den økonomiske prosessen som har vært i løpet av 2024. Styreleder fortalte om utfordringene i forhold til vedlikehold, bygningsmassen, og hvordan dette har påvirket den økonomiske situasjonen til borettslaget.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Vi har gjennomgått regnskapet for 2024. Viden sammen med styreleder har gått i dybden på historikken, og hva som er gjort for å bedre likviditeten i borettslaget. Alle er innforstått med regnskapet, og hvor vi står pr i dag.

Sak 3: Styrets årsrapport

Året i fjor var preget av en del utfordringer. Det hele startet med en overgang fra Bate til Viden, som forretningsfører. En forså vidt smertefri overgang, men som likevel fra preget av enda mer av "den velkjente Bate kvaliteten". Borettslaget stod, omtrent, på bar bakke, og hadde knapt en krone på kontoen. Tidligere forretningsfører hadde ikke gjort en tilstrekkelig jobb, ei heller nevneverdig jobb av betydning, for å bedre borettslagets økonomi. Ikke en anbefaling, et forslag eller noe annet kom fra Bate i hele 2023 som et forsøk på å prøve å demme opp den situasjonen som ville skje i løpet av 2024. I etterpå klokhet skulle vi i styret selvsagt vært mer oppmerksomme, og stilt langt flere spørsmål, men hvem har ikke tillit til egen regnskapsfører ...? De er jo hyret inn for å tilføre styret den kompetanse som vi selv ikke besitter. En tjeneste de har tatt meget godt betalt for i tillegg.

Sagaen om taket i 12B har fortsatt. Tak i en leilighet ble revet opp, og det ble utført arbeid på tak utendørs i et siste forsøk på å finne ut hvor vannet kom inn. Forhåpentligvis er denne situasjonen løst, fordi fremover så er det borettslaget som sitter på ansvaret.

I 10A har vi hatt en større vannlekkasje. En krane i andre etasje var blitt løs over tid, og dette ledet til at større vannmengder ødela leiligheten under. Dette er grunnen til at det har stått store sekker, og annet materiell, på plenen ved siden av 10B. Heldigvis tar forsikringsselskapet mye av utgiftene her, men borettslaget må ut med egenandel.

På gladsiden, så har vi fått informasjon fra Centrum Rør om at vi har omtrent 99 prosent dekning med WaterGuard (jada, jeg vet at de nye har et annet navn, men de gjør akkurat det samme). Ovenfor vårt forsikringsselskap så er dette kjempebra!

(Så hvis du er en av dem som IKKE har fått dette, så bes du kontakte Centrum Rør snarest)

Økonomisk så ser det ut til at vi klarer sommerens, og julens, store innbetalinger på lån. Etter at Viden fikk ryddet opp i rotet til Bate så har borettslagets økonomi aldri vært bedre, og vi ligger godt an til å klare målet om å betale inn det vi skal. Og klarer vi dette så blir det selvsagt nye striper på parkeringsplassen på starten av neste år.

Styrets forslag **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Styreleder (2 år)

Monrad Rasin Fjelde **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Kenneth Hansebråten **enstemmig valgt**

Vara (1 år)

Marius Svanteson **enstemmig valgt**

Vara (1 år)

Eirin Tumert **enstemmig valgt**

Sak 5: Deleгатvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Varadelegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Ingen ønsker å delta på GF til Bate

Sak 6: Styrehonorar

Styret jobber kontinuerlig for fellesskapet. De har ansvaret for å følge opp at det er samsvar med økonomien, og at bygningsmassen er forsvarlig i varetatt.

Styrehonorar **Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120 000. Styret fordeler honoraret internt seg i mellom.

Mot - 0 stemmer

Styret består nå av:

Styreleder	Monrad Rasin Fjelde	(2025-2027)
Styremedlem	Anita Bjørkelund	(2024-2026)
Styremedlem	Kenneth Hansebråten	(2025-2027)
Varamedlem	Marius Svanteson	(2025-2026)
Varamedlem	Eirin Tumert	(2025-2026)

Ordinær generalforsamling 07.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Lukaszka, Mirosław A

2025-04-08

Svanteson, Marius Løhre

2025-04-08

Identifikasjon

 bankID™ Lukaszka, Mirosław A

Identifikasjon

 bankID™ Svanteson, Marius Løhre

Betalingsplan

Låntaker: Goagarden BRL

Saksnummer: 13561477 Dellån 10

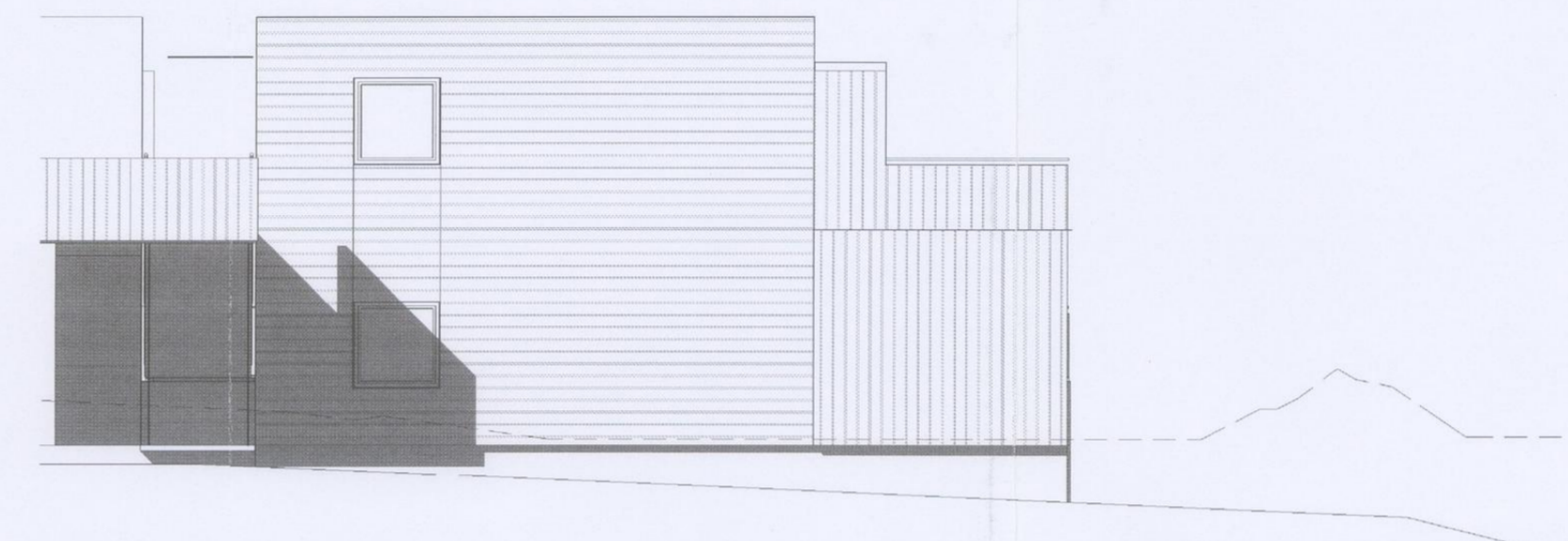
Lånebeløp 58 062 000,00
Nominell rente 4,714 %
Effektiv rente 4,768 %

Utbetalt år 2015
Formål Grunnlån oppføring

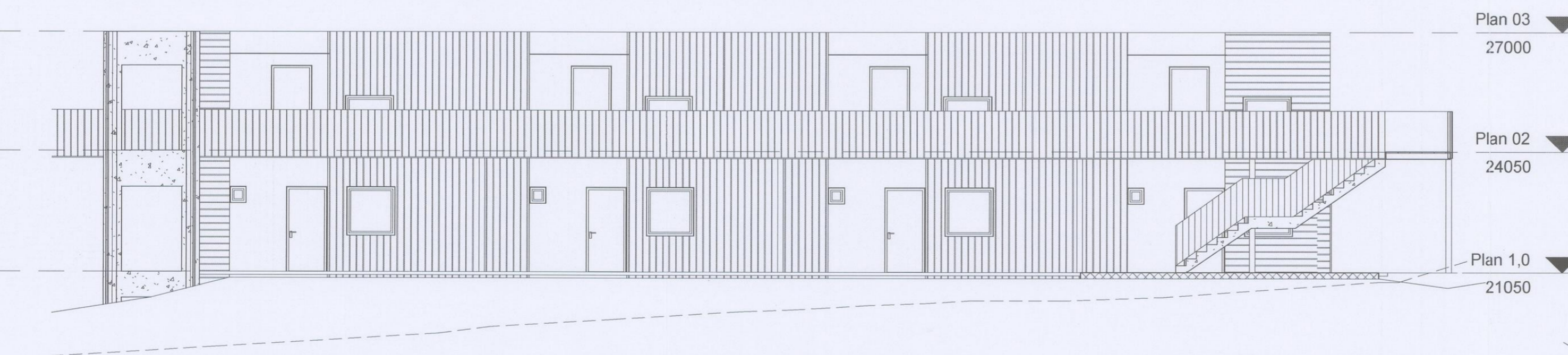
Termin/År	Renter og gebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restgjeld
2024	1 045 815	0	1 045 815	44 643 585
2025	2 089 033	1 282 945	3 371 978	43 360 640
2026	2 028 342	1 343 636	3 371 978	42 017 004
2027	1 964 257	1 407 722	3 371 979	40 609 282
2028	1 897 679	1 474 299	3 371 978	39 134 983



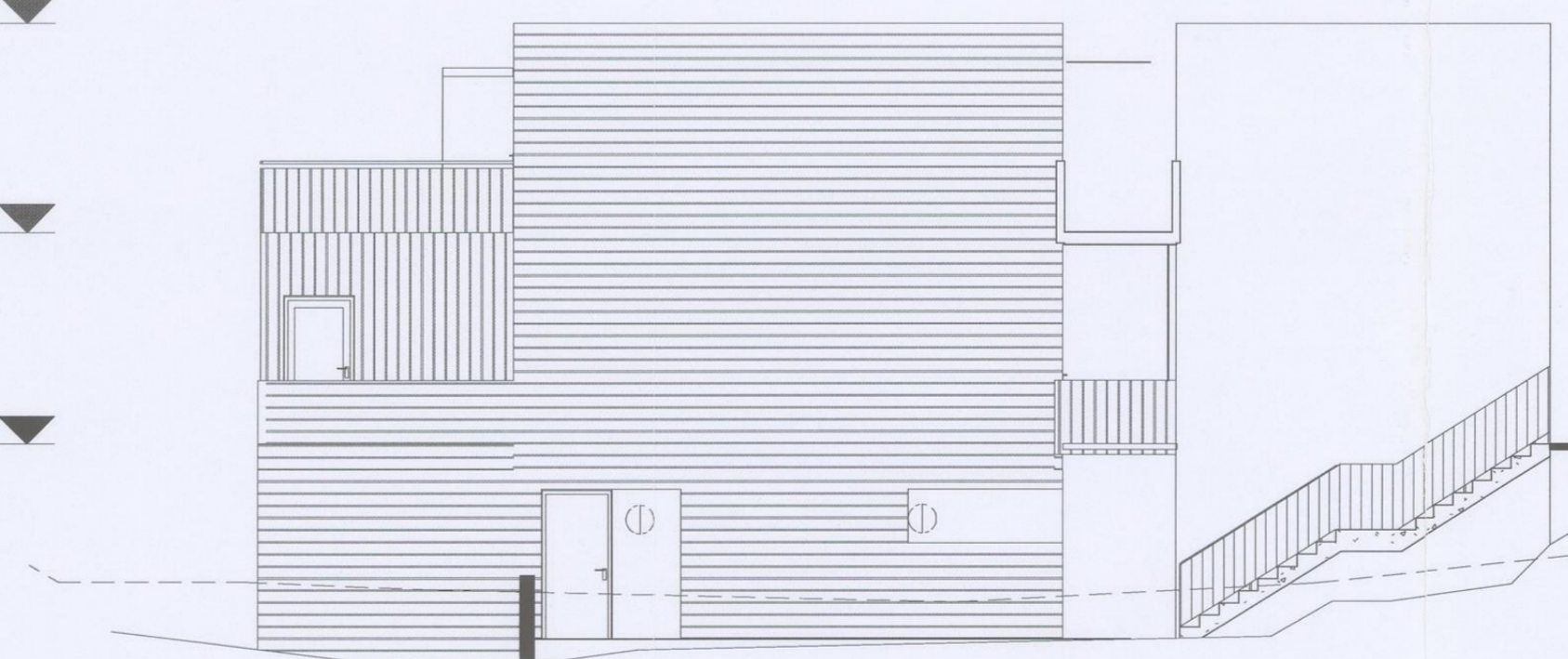
Fasade Nordvest bygg 1
1 : 100



Fasade Nordøst bygg 1
1 : 100

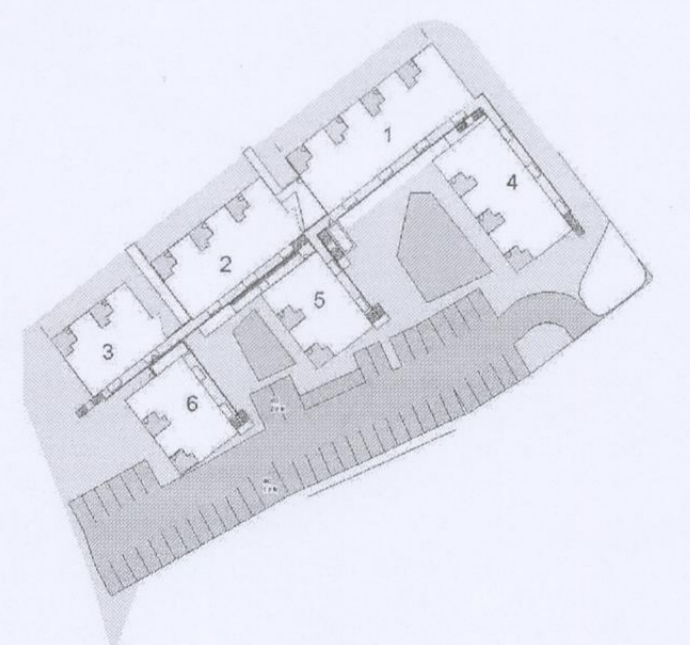


Fasade sørøst bygg 1
1 : 100



Fasade sørvest bygg 1
1 : 100

Rev	Dato	Endring	Utskrift	Teikn	Kontroll
B	01.07.2013	Endring leiligheter fasader		mams	ie



BYGGHERRE
Real Prosjektutvikling AS

Prosjekt
Goa Vest felt T

Prosjekt nr.
734

FASE
Anbud

TEGNINGSNAVN
Fasader Bygg 1

DATE	MAL	TEGN	KONTR
24.06.13	1:100/A1	mams	ie

Tegnings nr.	Index
A151	B

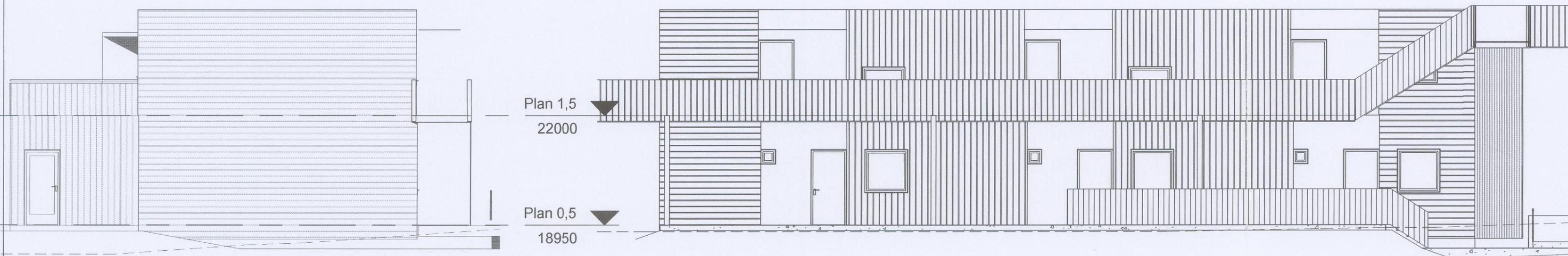
ARKIPARTNER AS

JENS ZETLITZT 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 50 FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no



Fasade Nordvest bygg 2
1 : 100

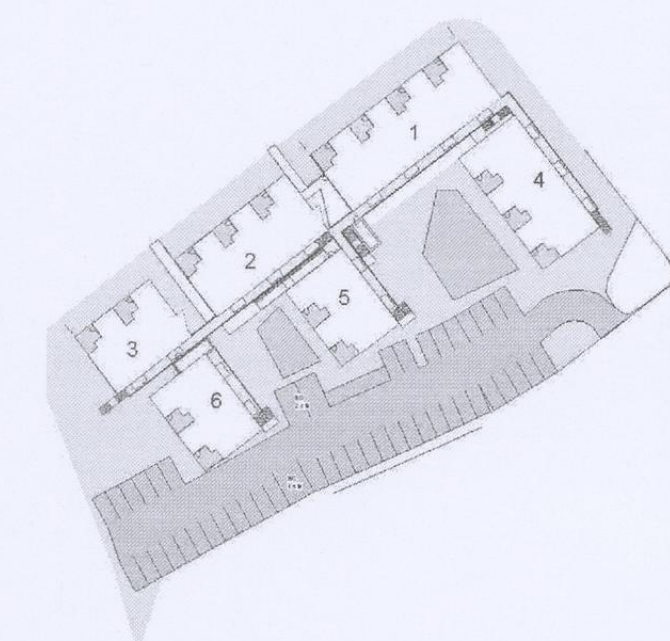
Fasade nordøst bygg 2
1 : 100



Fasade Sørvest bygg 2
1 : 100

Fasade sørøst bygg 2
1 : 100

B	01.07.2013	Endring leiligheter/fasader	mams	ie
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr.



BYGGHERRE
Real Prosjektutvikling AS

Prosjekt
Goa Vest felt T

Prosjekt nr.
734

FASE
Anbud

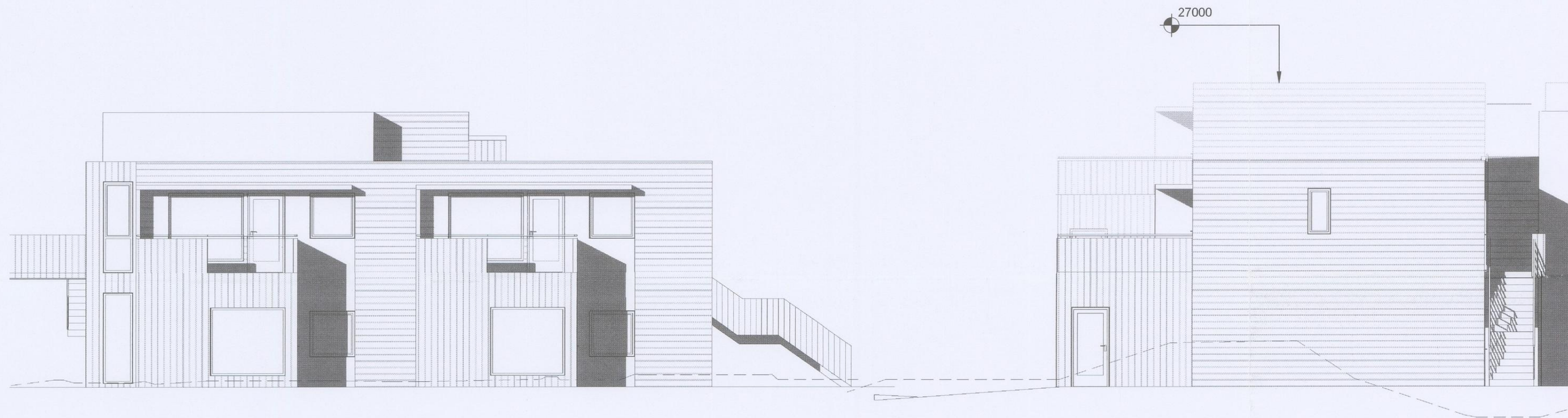
TEGNINGSNAVN
Fasader bygg 2

DATO	MÅL	TEGN	KONTR
24.06.13	1:100/A2	mams	ie

Tegnings nr.	Index
A152	B

ARKIPARTNER AS

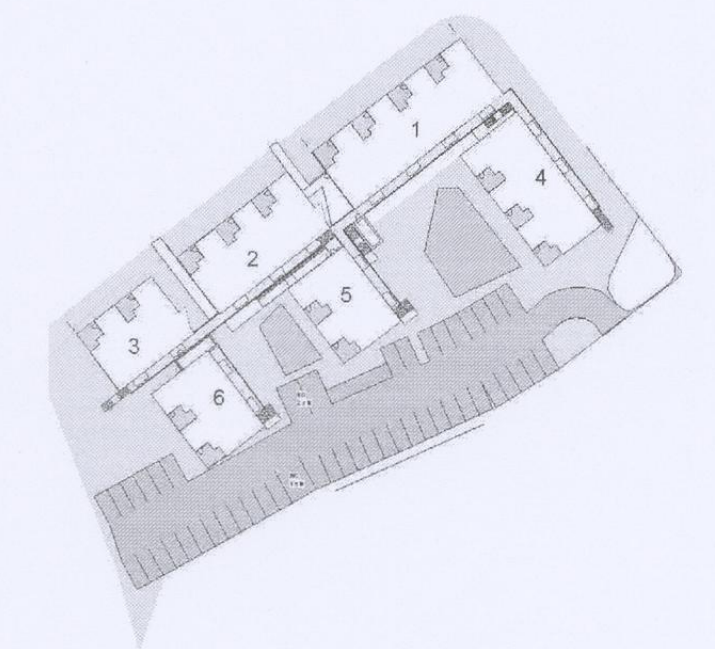
JENS ZETTLITZGT 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no



Fasade Nordvest bygg 3
1 : 100

Fasade sørvest bygg 3
1 : 100

B	01.07.2013	Endring leiligheter/fasader		mams	ie
Rev	Dato	Endring leiligheter/fasader	Tekst	Tegn.	Kontr.



BYGGHERRE
Real Prosjektutvikling AS

Prosjekt
Goa Vest felt T

Prosjekt nr.
734

FASE
anbud

TEGNINGSNAVN
Fasader bygg 3

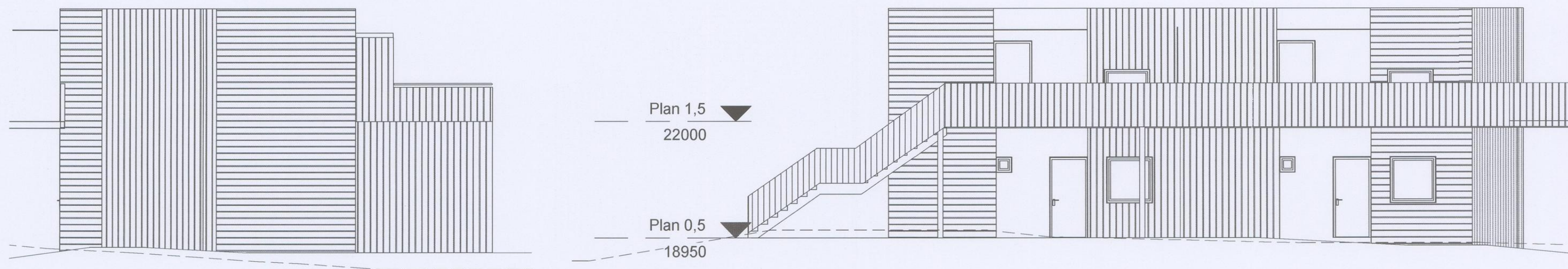
DATO	MÅL	TEGN	KONTR
24.06..13	1:100/A2	mams	ie

Tegnings nr.
Section 4

Index
B

ARKIPARTNER AS

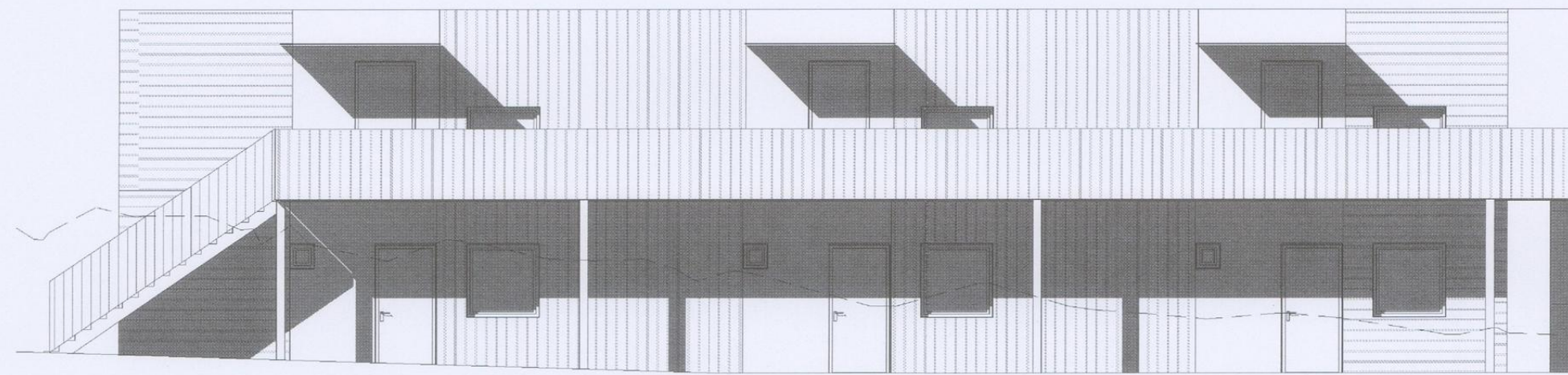
JENS ZETLITZGT 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no



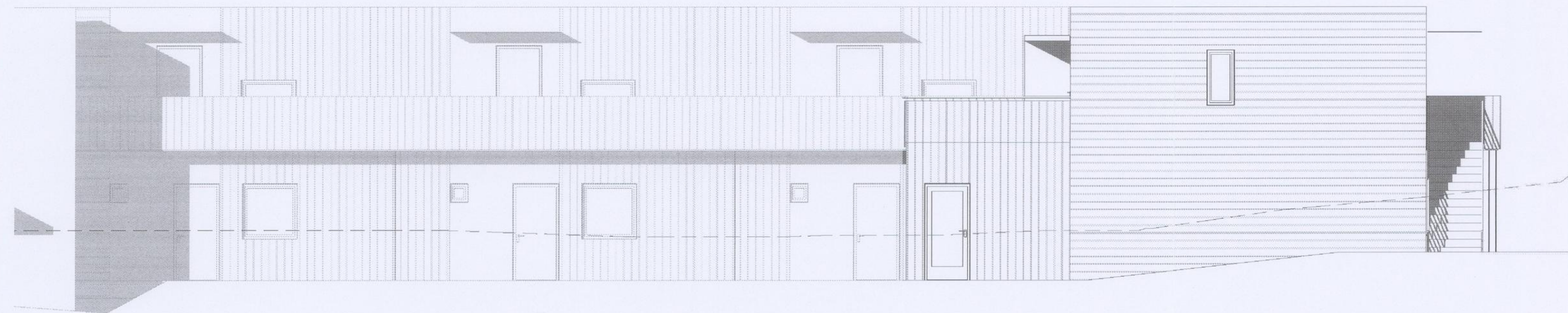
Fasade nordøst bygg 3
1 : 100

Fasade sørøst bygg 3
1 : 100

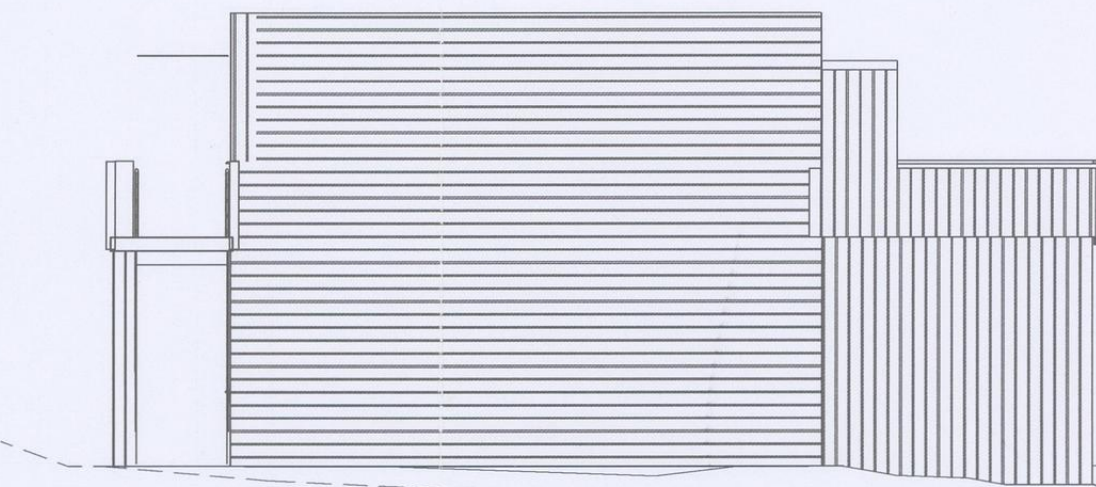
Section 4



Fasade Nordøst bygg 4
1 : 100



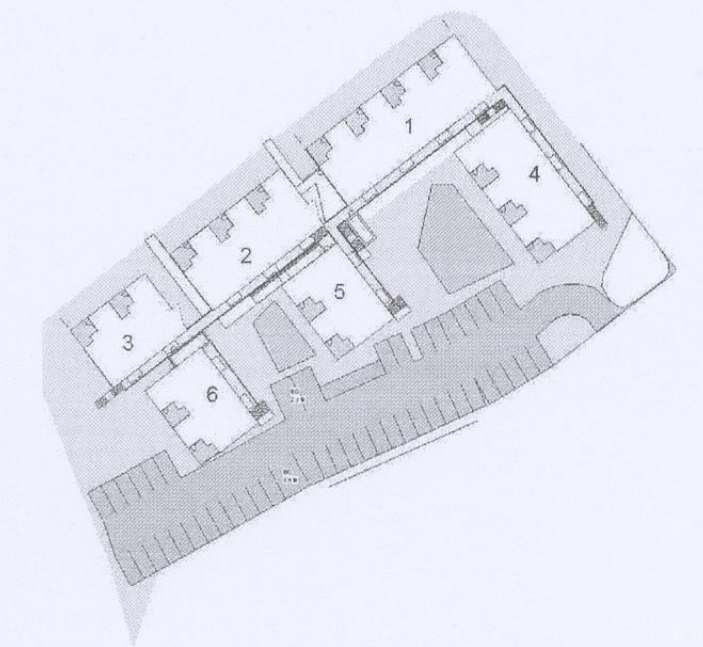
Fasade sørøst bygg 4
1 : 100



Fasade sørvest bygg 4
1 : 100

Fasade nordvest bygg 4
1 : 100

B	01.07.2013	Endring leiligheter/fasader	mams	ie
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BYGGHERRE
Real Prosjektutvikling AS

Prosjekt
Goa Vest felt T

Prosjekt nr.
734

FASE
anbud

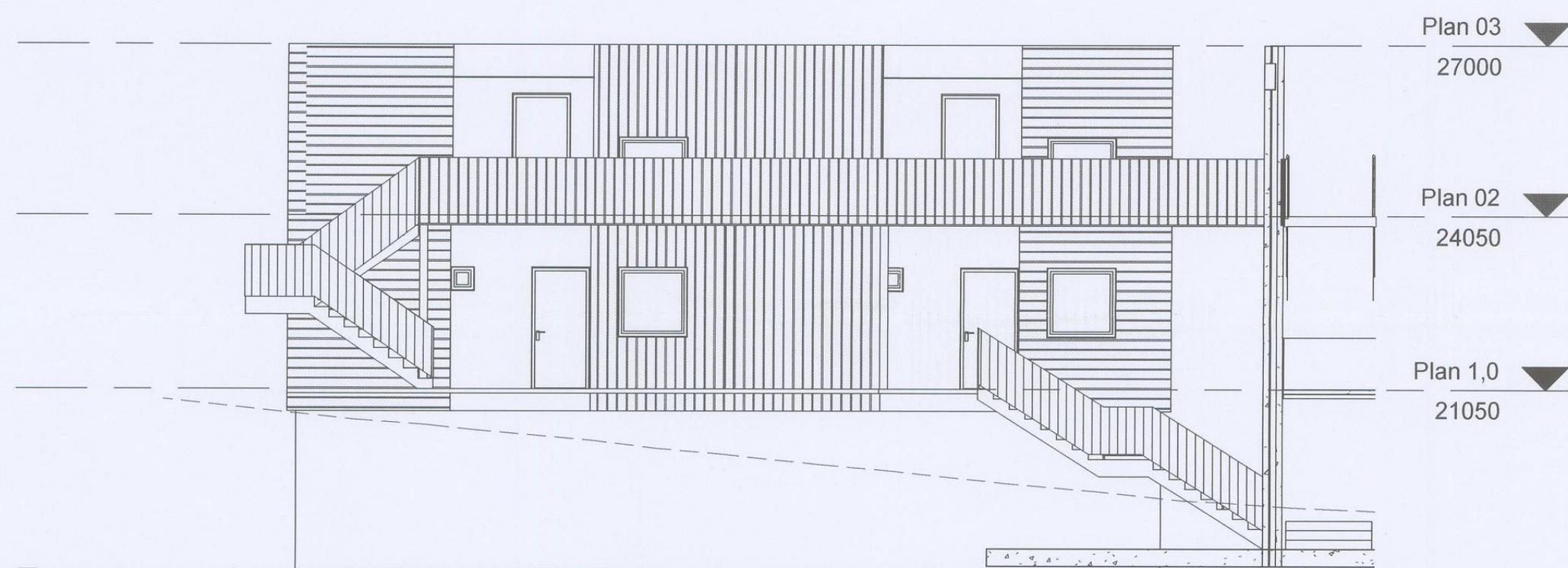
TEGNINGSNAVN
Fasader bygg 4

DATO	MÅL	TEGN	KONTR
24.06.13	1:100/A2	mams	ie

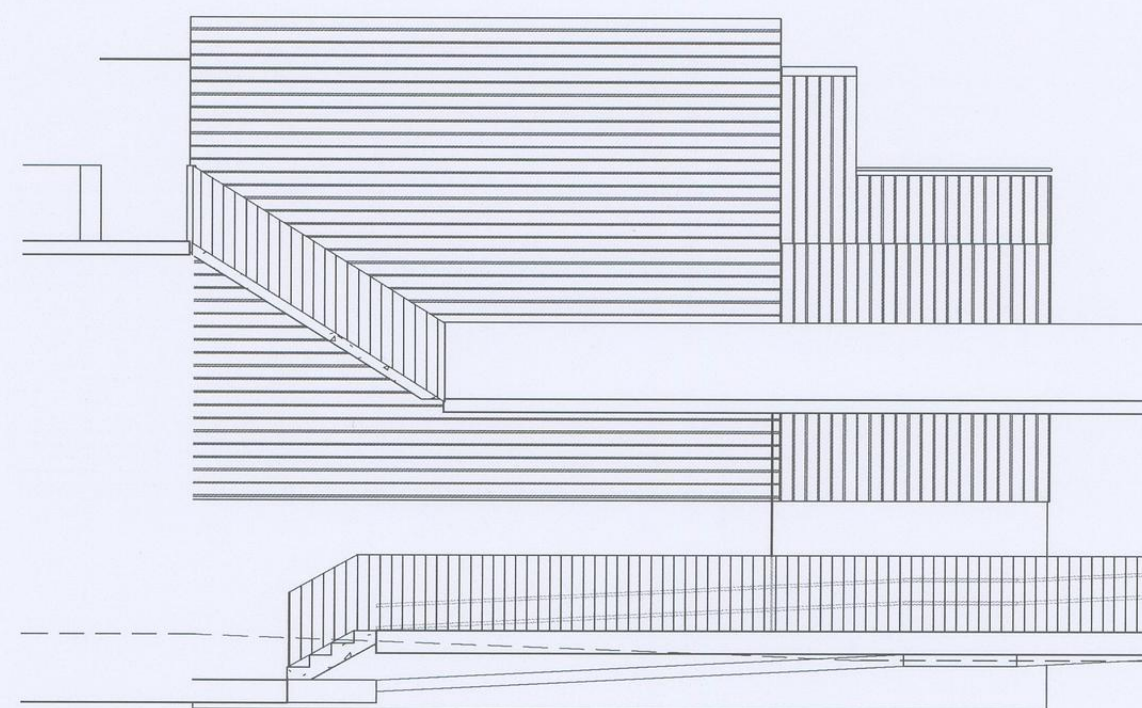
Tegnings nr.	Index
A155	B

ARKIPARTNER AS

JENS ZETLITZGT 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no



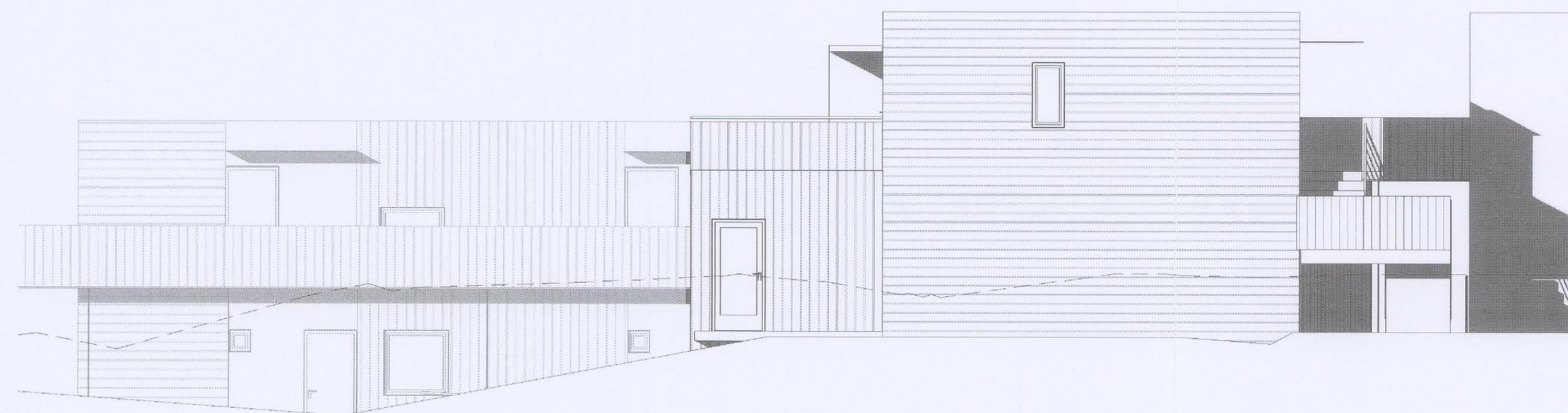
Fasade nordøst bygg 5
1 : 100



Fasade nordvest bygg 5
1 : 100

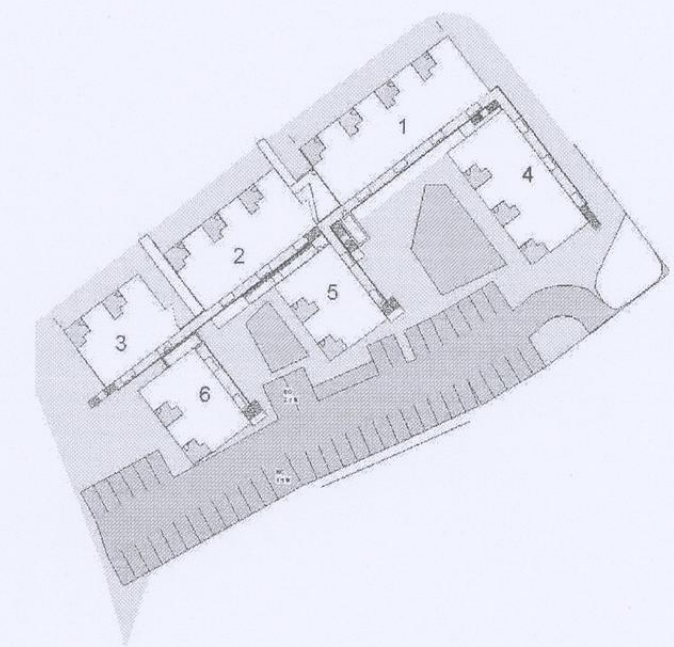


Fasade Sørvest bygg 5
1 : 100

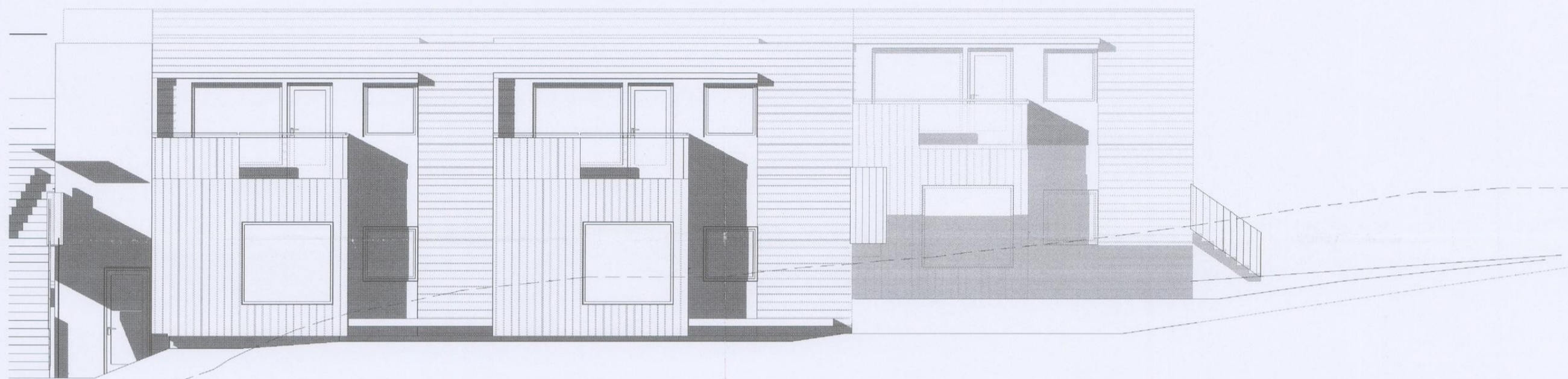


Fasade sørøst bygg 5
1 : 100

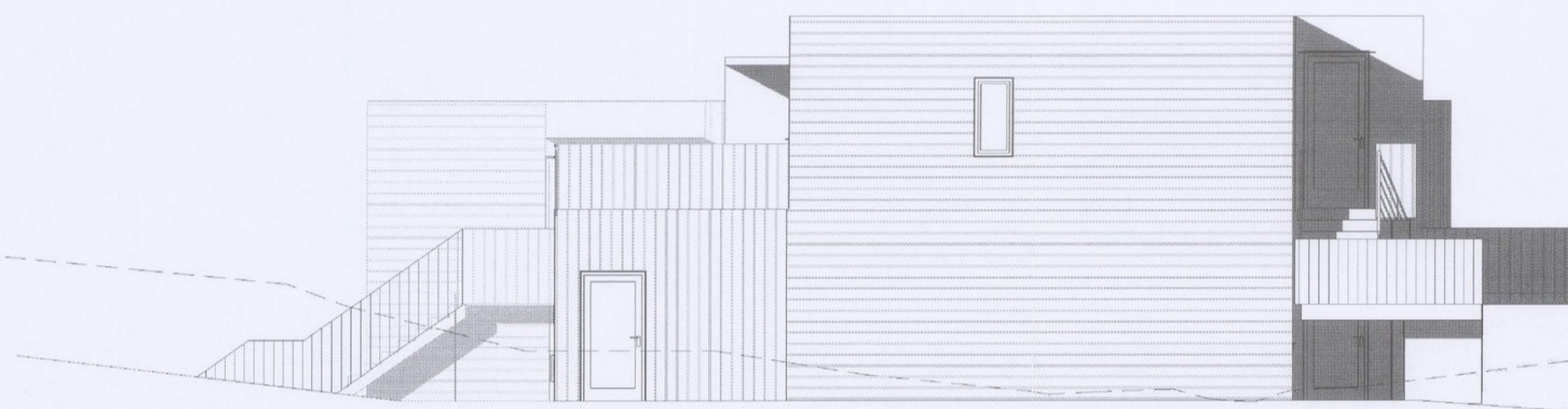
B	01.07.2013	Endring leiligheter/fasader	mams	ie
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



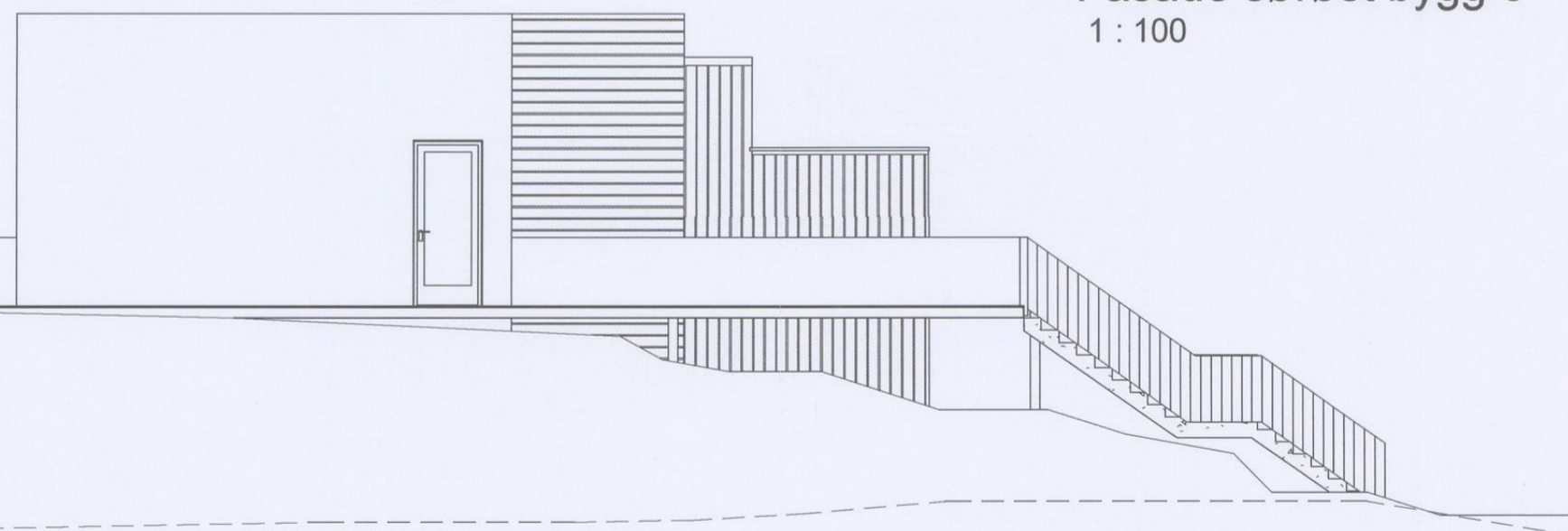
BYGGHERRE Real Prosjektutvikling AS			
Prosjekt Goa Vest felt T		Prosjekt nr. 734	
FASE Anbud			
TEGNINGSNAVN Fasader bygg 5			
DATO 24.06.13	MÅL 1:100/A2	TEGN mams	KONTR ie
Tegnings nr. A156		Index B	
ARKIPARTNER AS			
<small>JENS ZETLITZGT 38 TLF: 51 51 06 80</small> <small>4008 STAVANGER FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no</small>			



Fasade Sørvest bygg 6
1 : 100



Fasade sørøst bygg 6
1 : 100

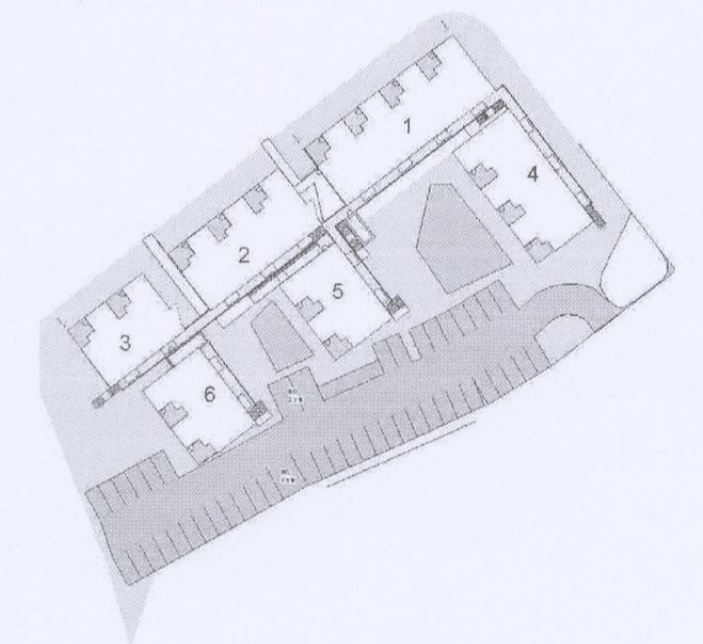


Fasade nordvest bygg 6
1 : 100



Fasade nordøst bygg 6
1 : 100

B	01.07.2013	Endring leiligheter/fasader		mams	ie
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.



BYGGHERRE
Real Prosjektutvikling AS

Prosjekt Goa Vest felt T	Prosjekt nr. 734
------------------------------------	----------------------------

FASE
Anbud

TEGNINGSNAVN
Fasader bygg 6

DATO 24.06.13	MÅL 1:100/A2	TEGN mams	KONTR ie
------------------	-----------------	--------------	-------------

Tegnings nr. A157	Index B
-----------------------------	-------------------

ARKIPARTNER AS

JENS ZETTLITZGT 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81 www.arkipartner.no e-post: post@arkipartner.no

Oversiktskart

Adresse: **Goakvednane 10C, 4073 Randaberg**

Gnr/Bnr: **1127/60/551/0/0**

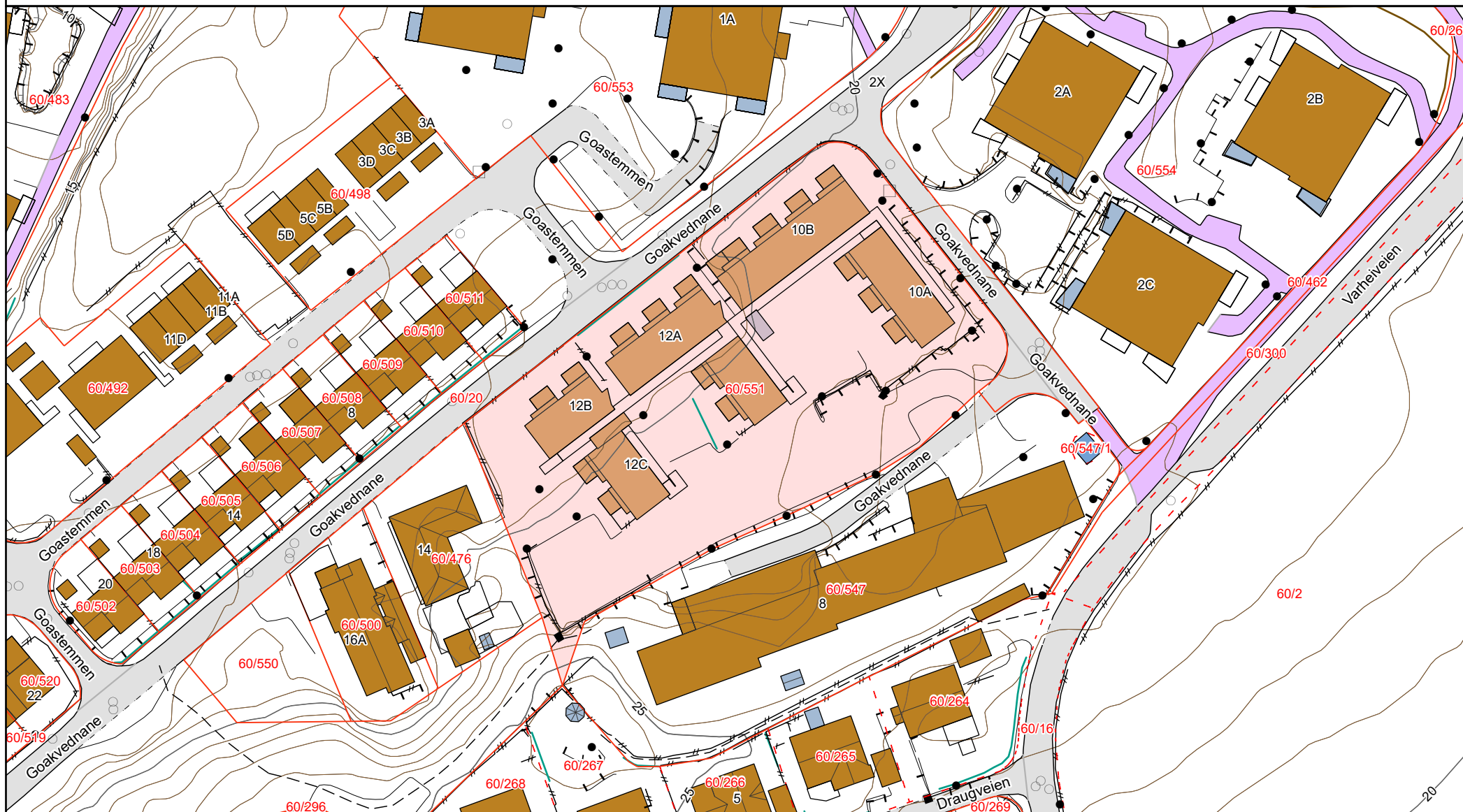


Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 5030 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 23.03.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Goakvednane 10C, 4073 Randberg**

Gnr/Bnr: **1127/60/551/0/0**



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 5030 m²

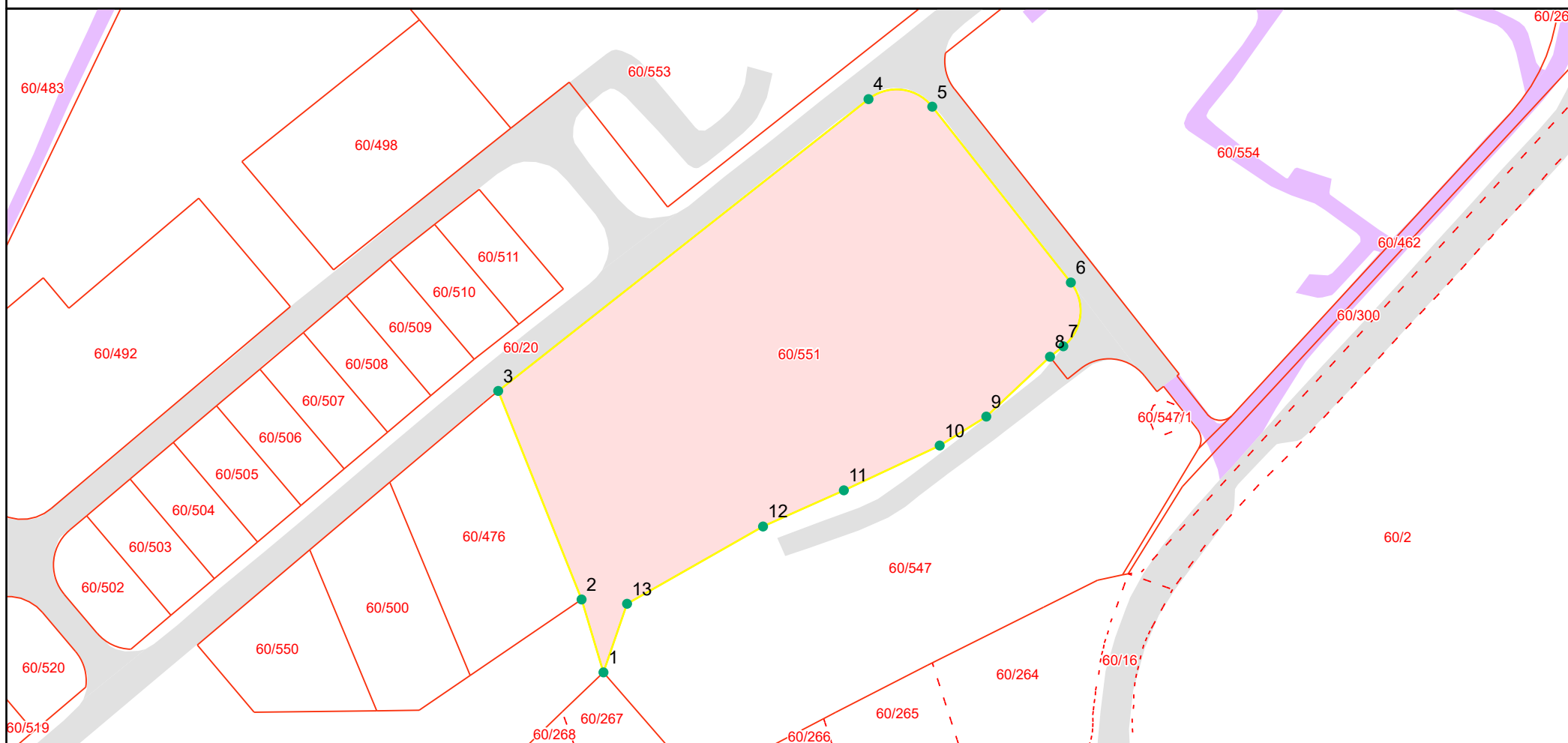
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 23.03.2026



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: 5030 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6543383.7	305495.66	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	13	13.47	0
2	6543396.56	305491.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	39.73	0
3	6543433.34	305477.1	Fjell	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	83.4	0
4	6543484.81	305542.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.61	8.025
5	6543483.48	305553.64	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	39.61	0
6	6543452.46	305578.08	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.61	8.025
7	6543441.22	305576.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3	0
8	6543439.37	305574.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	15.46	0
9	6543428.82	305563.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.71	0
10	6543423.71	305554.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.71	0
11	6543415.81	305538.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.66	0
12	6543409.43	305523.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.67	0
13	6543395.8	305499.82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.83	0



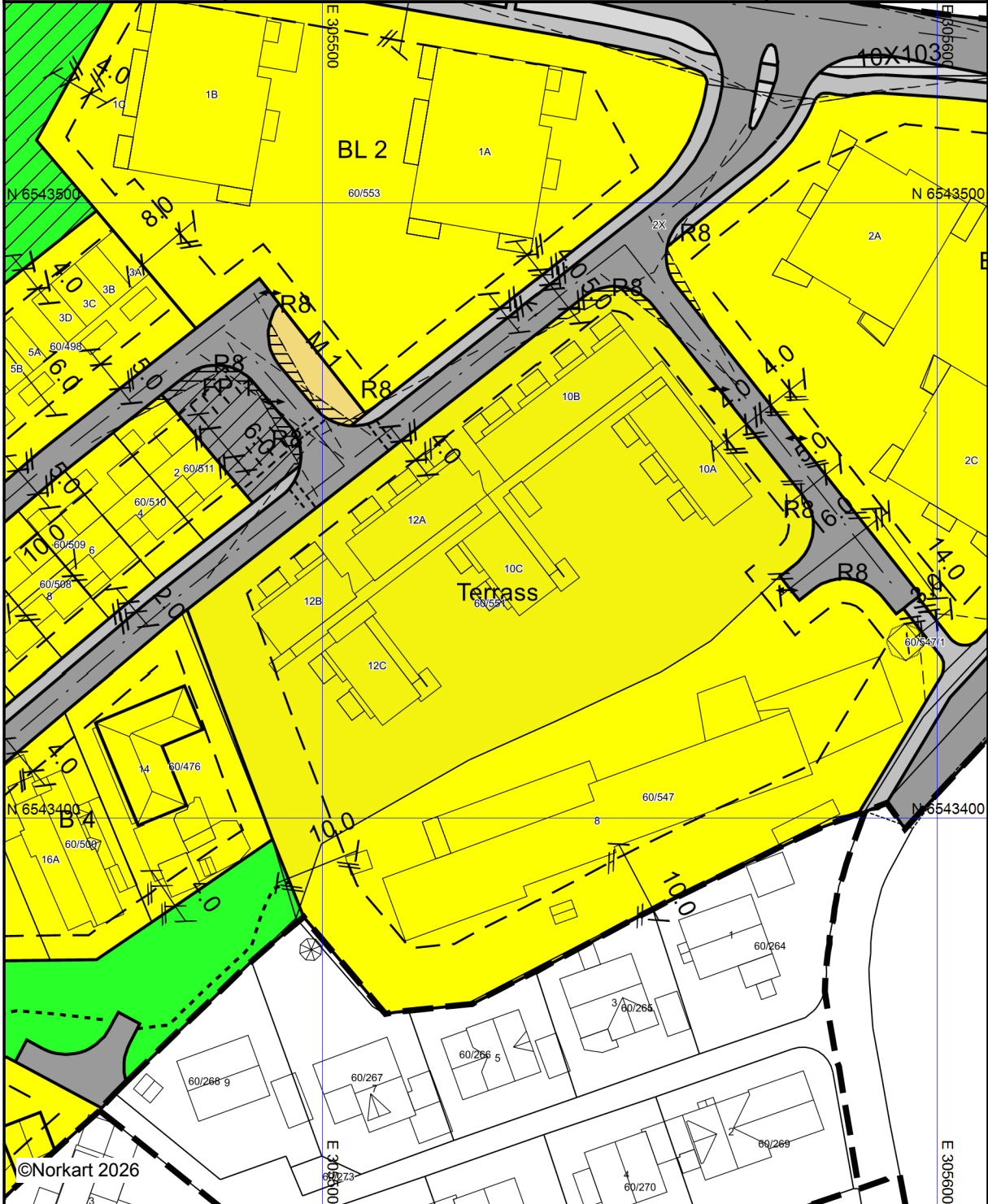
Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/551
Adresse: Goakvednane 12A
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



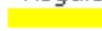
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Frisiktsone ved veg


 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


 Felles parkeringsplass

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje


 Frisiktslinje


 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengerfelt

 Bru

 Tunnel

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift