



Velkommen til

Madlastokken 4A  
4042 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Madlastokken 4A**  
**4042 Hafrsfjord**

# Stor leilighet med ettertraktet beliggenhet like ved Amfi Madla | Opprinnelig 3 soverom | Heis | Parkering i lukket anlegg

Madlastokken 4A er en kjekk, romslig selveierleilighet i 5. etasje. Utsikt og gode solforhold.

Fra garasjeanlegget og hovedinngangen er det adkomst til leiligheten via heis.

- \* Entré med praktisk skyvedørsgarderobe
- \* Lys og fin stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- \* Stor, innglasset balkong mot vest med fin utsikt og gode solforhold. Vinduene kan skyves til side etter vær og vind
- \* Kjøkkenet med god skap- og benkeplass
- \* Helfliset bad med dusj og hjørnebadekar
- \* Separat og praktisk vaskerom med fliser på gulv og vegg
- \* Mulighet for 3 soverom
- \* En bod i leiligheten og en sportsbod i fellesanlegg
- \* Fast parkeringsplass, mulighet for elbil-lader

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 394
BRA/BRA-I		137/101 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2006
Etasje		5
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kjetil Helland**  
Eiendomsmegler

993 55 219  
kjetil.helland@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 394

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 394 pr. mnd.

Felleskostnader dekker TV-pakke, a-konto gass, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 28.01.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 12 356 pr. år for 2025  
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen.  
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 2953, snr. 76 i Stavanger kommune.

### Om sameiet

- Sameiet består av 3 blokker med totalt 123 leiligheter.
  - Garanterte felleskostnader via Klare Finans AS.
  - Alle leiligheter er levert med boligsprinkling.
  - Brannalarm knyttet til Stavanger Brannvesen.
  - Mulighet for elbil, kontakt styret for mer informasjon.
  - Vaktmestertjeneste.
  - Ny leietaker må meldes til styret for godkjenning.
  - All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkerings ute er kun for besøkende.
  - Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.
  - Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere.
  - Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
  - Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.
- Informasjonen er hentet fra forretningsfører Bate.

## **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

## **Areal**

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

BRA-e: 11 m<sup>2</sup>

BRA-b: 25 m<sup>2</sup>

BRA total: 137 m<sup>2</sup>

5. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>.

BRA-b: 25 m<sup>2</sup>.

-1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Eierseksjon

**Etasje**

5.

**Parkering**

1 fast Parkeringsplass i felles, lukket anlegg.

Mulighet for elbil-lader, kontakt styret for mer informasjon.

God gjesteparkering på sameiets tomt.

Sykkelparkering til hver blokk.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Madlastokken . Sameiets org.nr.: 988455784.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 10 122 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Boligsameiets tomt er på 10 122 m<sup>2</sup>

Sameiet ligger i naturlig kupert terreng, ved grensen til et fint turområde. Felleseiendommen er pent opparbeidet med velstelte plenarealer rundt og mellom blokkene, asfalterte internveier, gangveier og parkeringsarealer, hellelagte, overbygde inngangspartier, og lyktestolper. Det er plantet busker, trær og andre prydvexter. Videre finnes det lekeplass til glede for de minste, og et antall felles sittegrupper for et sosialt miljø.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse følger vedlagte i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere.

**Sameiets forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP0005835878

**Sameiebrøk**

102/8540

**Byggeår**

Ca. 2006 i følge kommunen

**Innhold**

5. etasje:

BRA-i: Gang, vaskerom, gjestetoalett, bad, stue, spisestue (opprinnelig soverom 3) kjøkken, og 2 soverom

BRA-e: Bod

BRA-b: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e: Bod

Parkering i lukket anlegg

## Standard

Madlastokken 4A er en kjekk, romslig selveierleilighet i 4. etasje med god planløsning og attraktiv beliggenhet på Madla.

Fra garasjelegget og hovedinngangen er det adkomst til leiligheten via heis.

Følgende nevnes:

- \* Parkett på gulv og lysmalte vegger
- \* Entré med praktisk skyvedørsgarderobe
- \* Lys og fin stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- \* Stor, innglasset balkong mot vest med fin utsikt og gode solforhold. Vinduene kan skyves til side etter vær og vind
- \* Kjøkkenet med god skap- og benkeplass
- \* Helfliset bad med dusj og hjørnebadekar
- \* Separat og praktisk vaskerom med fliser på gulv og vegg
- \* Mulighet for 3 soverom
- \* En bod i leiligheten og en sportsbod i fellesanlegg
- \* Fast parkeringsplass, mulighet for elbil-lader
- \* Heis

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Balkongen har flislagt gulv, og det er stedvis registrert kalkutslag i fugene.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: I himling stue er det registrert eldre fuktskade som er utbedret i regi av sameiet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller renshistorikk for anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service på anlegget minimum hvert 5. år, samt årlig filterskift.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > H0505 > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

Våtrom > H0505 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid

på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Våtrom > H0505 > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik: Dusjveggen har en skinne mot gulvet som kan hindre at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom lekkasjevann ikke blir avledet til sluk.

Våtrom > H0505 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Kjøkken > H0505 > Kjøkken > Avtrekk

Det er påvist andre avvik: Sug i avtrekkskanalen er forholdsvis svakt selv ved full effekt.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et etterspurt, veletablert og barnevennlig boligområde på Madla i Stavanger kommune, i umiddelbar nærhet til Amfi Madla kjøpesenter. Stedet er sentralt og det er kort vei til skoler på alle trinn, barnehager, UIS og flotte naturopplevelser. Det er kort avstand til lekeplass, hundepark og flere idrettsanlegg. Madlamark barneskole har svømmehall og Madla Idrettslag er Stavangers største fotballklubb.

Ved Hafrsfjorden er det rekreasjonsmuligheter langs turstien året rundt, og på sommeren inviterer fjorden til badelykke, båtliv og late dager i solen. En gåtur på rundt 10 min tar deg til Møllebukta badeplass som ligger lunt til, innerst i fjorden. Her finnes sandstrand og herlige parkomgivelser. Ellers kan turområdene rundt Stora Stokkavatnet og Hålandsvatnet anbefales.

Fra eiendommen er det enkel tilkomst til E39, som gir kort avstand til Hinna Park, Sola Lufthavn, Sandnes og industriområdet på Forus. Det er få minutters kjøring inn til sentrumskjernen med Fisketorget, kafeer, restauranter, konserthus og kjøpesenter. For golfentusiaster er nærheten til Stavanger Golfklubb ved Store Stokkavatnet et stort pluss.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Mega. Kjøpesenteret Amfi Madla er i gåavstand og har 85 butikker – med andre ord noe for enhver smak. Trening gjør du på Sats på Amfi Madla eller Resultat24 rett over veien. Det er ellers kort kjørevei til OBS Bygg på Madla, samt alt av bymessige fasiliteter i sentrum.

Området har kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser Madlastokken og Amfi Madla, som begge ligger innen en radius på ca. 170 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Stavanger sentrum, ca. 12 min til Forus og ca. 18 min til Stavanger lufthavn, Sola. Flybussen har stoppested rett utenfor blokka.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Madlamark barneskole, samt ca. 2 km til Gosen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av gode barnehager. Det er også gangavstand til Universitetet i Stavanger.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med fasadeplater, brannskiller av betong.

Etasjeskiller: Betongelementer

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt brukstillatelse den 21.02.2006 og ferdigattest den 14.05.2007.

Det foreligger tillatelse til tiltak gjeldende innglassing av terrasse datert 04.06.2013.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**

Gass og elektrisk

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 02.02.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

**TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Altibox

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

**Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

### **Regulering**

Sameiet ligger i et område regulert til bolig. Deler av sameiets område er regulert til offentlig trafikkområde, felles lekeareal, felles gårdsplass, felles parkeringsplass, annet fellesareal, annen veigrunn, felles gangareal, felles avkjørsel, og gang-/sykkelvei.

Iht. kommuneplanen ligger boligsameiets eiendom i nedslagsfelt for drikkevann. Deler av sameiets område er markert med flomfare, næringsbebyggelse og veg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på reguleringsplan under arbeid med ID 2873 - Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bussvei på strekningen. Planen skal sikre areal for etablering av bussvei, bussveistasjoner, kryss, kjørevei, sykkelvei, fortau, rensedamner og midlertidig areal til anleggsgjennomføring.

Det gjøres også oppmerksom på reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter) med hhv. ID 2874 - Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget, ID 2870 - Detaljregulering for Madlaleiren, og ID 2873 - Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen.

Se arealplaner.no for flere detaljer.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 314 926 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 259 705 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### **Styregodkjennelse**

Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Eier**

Hallbjørg Galta

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

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

1103/38/2953/76:

04.02.1991 - Dokumentnr: 1708 - Kjøpekontrakt  
AVSTÅELSE AV NØDVENDIG GRUNN OG RETTIGHETER TIL BYGGING/  
UTBEDRING AV NY KRYSSUTFORMING RV 509/FV 382  
IFLG.KJØPEKONTRAKT TIL VEGSJEFEN I ROGALAND FYLKE PÅ VEGNE  
AV STATEN VED SAMFERDSELSDEPARTEMENTET/ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE INNEH.DIV.BESTEMMSLER  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2953  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2009 - Dokumentnr: 611453 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse Neo AS  
Org.nr: 982 929 733  
Bestemmelse om gassledning  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 6489 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 76  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 102/8540

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

#### **Meglernes vederlag og utlegg**

Provisjon 1,50% (forutsatt salgssum 6 490 000 inkl. andel fellesgjeld), kr 97 350  
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360  
Markedspakke, kr 27 900  
Oppgjørshonorar, kr 9 900  
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900  
Visingshonorar per visning, kr 3 500  
Tinglysing hjemmelsklæring, kr 545  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 100  
Betalingsutsettelse, kr 1 500  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100  
Eierskiftegebyr, kr 6 385

Totalt, kr 172 585

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 02.02.2026.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøy, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Kjetil Helland  
Eiendomsmegler  
Telefon: 993 55 219  
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7  
4042 HAFRSFJORD  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*





























## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Kjetil Galta

---

### Boligen

Madlastokken 4A  
4042 Hafrsfjord

1103-38/2953/0/76

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Tidligere vannskade fra vinduskarm i etasjen over. Vannskade i tak (maling har flasket av) samt noe på vegg mot naboblokk. Skade er ikke utbedret men meldt inn til styret ved styreformann.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Madlastokken 4A , 4042 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 38, bnr. 2953, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20158-1822

Referansenummer: KA1376

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:  
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.  
Verdi og lånetakst.  
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.  
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f  
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

lea@byggkontroll.com

907 47 523



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2005 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med fasadeplater, brannskiller av betong.

Etasjeskiller: Betongelementer.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i bygg oppført i 2005 senere oppdatert med innglasset balkong rundt 2008. Leilighetens tilstand innvendig er i normal stand. Det er ikke avdekket avvik utover bruksslitasje og at våtrom pr. dato har passert 20 år. Hulltakinger gjennomført i tråd med forskrift av 1.1.22 avdekker ingen skadeforhold. Misfaring i stuetak er å betrakte som tørt etter at sameiet har gjennomført nødvendige tiltak. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

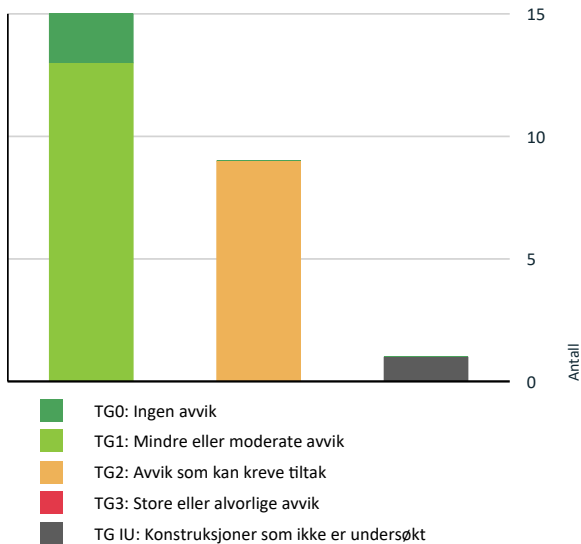
Tegninger stemmer med planløsning.

Innglassing kan være gitt i 2005 eller i 2013.

Stavanger kommune: Vi viser til søknad mottatt her 28.05.2013 og mottatt søknad om ansvarsrett 05.06.2013. Tiltaket omfatter innglassing av terrasse. Det foreligger godkjenning av styreleder i sameiet. Tiltak opparbeides etter tidligere godkjent prinsipløsning.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2005). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997, referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongen har flislagt gulv, og det er stedvis registrert kalkutslag i fugene.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

I himling stue er det registrert eldre fuktskade som er utbedret i regi av sameiet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller renshistorikk for anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service på anlegget minimum hvert 5. år, samt årlig filterskift.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**!** **Våtrom > H0505 > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

**!** **Våtrom > H0505 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

**!** **Våtrom > H0505 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist andre avvik:  
Dusjveggen har en skinne mot gulvet som kan hindre at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom lekkasjevann ikke blir avledet til sluk.

**!** **Våtrom > H0505 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

**!** **Kjøkken > H0505 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Sug i avtrekkskanalen er forholdsvis svakt selv ved full effekt.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

#### Anvendelse

Boligformål

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Vinduer

Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik.

Beslag under vinduene bunnkarm er det lagt et dempene materiale som er slitt. Det er opplyst at dette ble lagt pga. drypp fra toppkarm som genererte lyd i beslagene. Selve materiale er slitt.

#### ! TG 1 Dører

Inngangsdør er forskriftsmessig brann og lydklassifisert. Balkongdør fungerer etter intensjonen, ingen avvik registrert.

#### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglassing av balkong ble gjennomført i 2013 iflg tillatelse til tiltak. Det orienteres at denne type innglassing ikke er ment å være 100% vannette til en hver tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen har flislagt gulv, og det er stedvis registrert kalkutslag i fugene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kalkutslag kan indikere fuktvandring i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til at flis kan løsne.

### INNSENDIG

#### ! TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I himling stue er det registrert eldre fuktskade som er utbredt i regi av sameiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør relateres til normal oppussing/overflatebehandling.

#### ! TG IU Pipe og ildsted

Det er etablert gasspeis i stue. Gasspeis er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

#### ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

### VÅTROM

#### H0505 > VASKEROM

##### Generell

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegg. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



#### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

#### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkkontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Tilstandsrapport

Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket og det er heller ikke aktivt vannsøl i rommet.

### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

### H0505 > VASKEROM

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking: Skillevegg består av stålstendere og gipsplater på begge sider. Måling er ikke utført i bunnsvill, da piggelektroder ikke er beregnet for måling i gips/stål (kun gran/furu). Det ble derfor ikke gjennomført måling i bunnsvill, da tilgjengelig måleutstyr ikke er egnet for denne konstruksjonen. Hulrommet er i stedet kontrollert visuelt for å se om det er skjolder som følge av svikt i veggmembran. Ingen avvik ble registrert.

Det er også gjennomført indikasjons-målinger i gipsplaten for å registrere eventuelle forskjeller. Løsningen anses som tilfredsstillende for å avdekke mulige fuktindikasjoner. Tilstandsgrad 1 anvendes ikke, jf. NS3600 Tabell A 1. pkt 1.8. Det er ingen visuelle observasjoner på fukt i hulrommet.



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.

### H0505 > BAD

#### Generell

Flislagt bad fra byggeår utstyrt med dusjsone, vaskseksjon og toalett.



### H0505 > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

### H0505 > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkkontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Dusjveggen har en skinne mot gulvet som kan hindre at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom lekkasjevann ikke blir avledet til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I dusjsonen er fall til sluk tilfredsstillende men mindre enn 1:50 som var kravet i byggeår.

Det anbefales å etablere en spalte i dusjskinnen mot gulvet, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktskader som følge av at vann ikke avledes til sluk.

### H0505 > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### H0505 > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### H0505 > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

### H0505 > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking: Skillevegg består av stålendere og gipsplater på begge sider. Måling er ikke utført i bunnsvill, da piggelektroder ikke er beregnet for måling i gips/stål (kun gran/furu). Det ble derfor ikke gjennomført måling i bunnsvill, da tilgjengelig måleutstyr ikke er egnet for denne konstruksjonen. Hulrommet er i stedet kontrollert visuelt for å se om det er skjolder som følge av svikt i veggmembran. Ingen avvik ble registrert.

Det er også gjennomført indikasjons-målinger i gipsplaten for å registrere eventuelle forskjeller. Løsningen anses som tilfredsstillende for å avdekke mulige fuktindikasjoner. Tilstandsgrad 1 anvendes ikke, jf. NS3600 Tabell A 1. pkt 1.8. Det er ingen visuelle observasjoner på fukt i hulrommet.



### KJØKKEN

### H0505 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

### H0505 > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres svakt sug mot avtrekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sug i avtrekkskanalen er forholdsvis svakt selv ved full effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at ventilator kontrolleres av fagpersonell. Avtrekket er pr. dato 21 år.

### SPESIALROM

### H0505 > TOALETTROM

## Tilstandsrapport

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

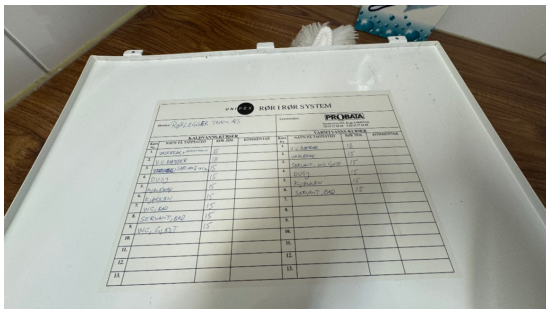
### ! TG 1 Vannledninger

Rør i rørskap er plassert på vaskerom. Det registreres at det er utfyllt kursversikt på innsiden.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.



Det er ikke krav til sprutdeksel når skapdør vender mot våtrommet.



Kursversikt på innsiden av skapdør.

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløp kan bestå av både plast og støpejern i flermannsbygg.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

### ! TG 2 Ventilasjon

Anlegget er pr. dato i ferd med å passere 21 år. Det er ikke opplyst om service historikk og rengjøringsintervall for anlegget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller renshistorikk for anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service på anlegget minimum hvert 5. år, samt årlig filterskift.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan føre til redusert funksjon, dårligere innelima og økt risiko for tekniske feil eller fuktskader.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Bereder montert i vaskerom med sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsapparat med automatsikringer og kursversikt på innsiden av skapdør.

For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

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

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

### Vurdering av avvik:

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

Kontroll i sikringsskapet avdekker ingen avvik og det er heller ikke registrert avvik på anlegget.

I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, for å sikre at boligen selges med anlegg i forskriftsmessig stand, eller med opplyste avvik.

Undertegnede har ikke kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

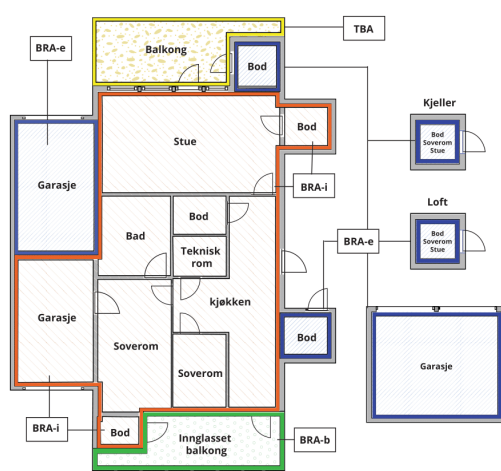
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
H0505	101	1	25	127	
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>	<b>101</b>	<b>11</b>	<b>25</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
H0505	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med planløsning.  
Innglassing kan være gitt i 2005 eller i 2013.

Stavanger kommune: Vi viser til søknad mottatt her 28.05.2013 og mottatt søknad om ansvarsrett 05.06.2013. Tiltaket omfatter innglassing av terrasse. Det foreligger godkjenning av styreleder i sameiet. Tiltak opparbeides etter tidligere godkjent prinsipløsning.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Madlastokken 4A , 4042 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 2953  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2953		76	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Madlastokken 4A							
<b>Hjemmelshaver</b> Galta Hallbjørg, Galta Kjell							

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

# Vedlegg: Takstrappport

Madlastokken 4A , 4042 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 2953  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

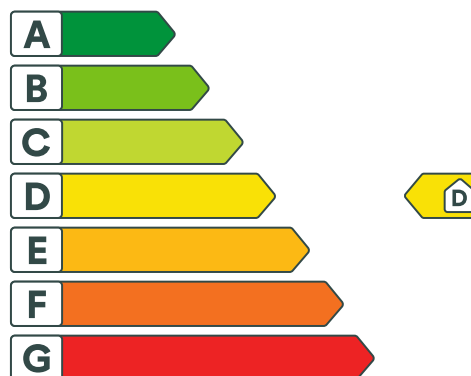
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Madlastokken 4A, 4042 HAFRSFJORD</b>	
Dato for energimerking <b>31.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-254054</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300803596</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>2953</b>
Seksjonsnummer <b>76</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0505</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggear <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>137,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>101,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**150,23 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**133,25 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 459 kWh**



## Madlastokken 4A, 4042 HAFRSFJORD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Madlastokken 4A, 4042 HAFRSFJORD



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

##### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

# Vedlegg: Takstrapport

## Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Vedlegg: Takstrappport

## Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

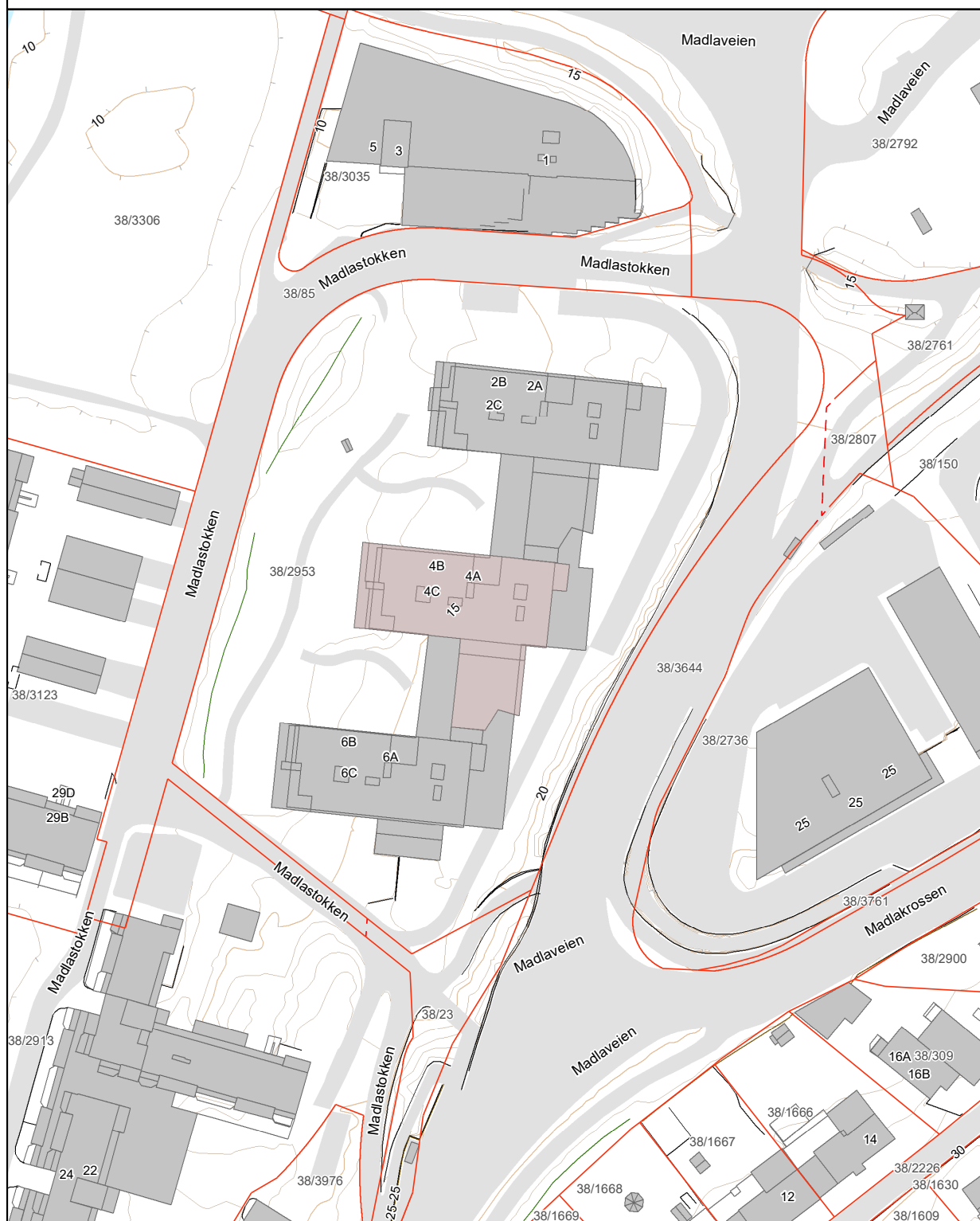
<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Madlastokken 4A, 4042 HAFRSFJORD  
Gnr/Bnr: 38/2953/0/76  
Dato: 2026-01-28  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1867, FELT C, SOLBAKKEN II, GNR 38 BNR 2953, MADLA BYDEL – DATERT 30.10.2002, SIST KORRIGERT BYUTVIKLING 18.02.2003.**

### **Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 31.03.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1**

#### **§ 1 Formål med planen**

Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å legge til rette for oppføring av tre nye leilighetsblokker (A, B og C), med tilhørende utearealer, parkering og veianlegg.

#### **§ 2 Generelt**

- 2.1 Planen er en detaljert reguleringsplan. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelse og bebyggelse være som vist på planen.
- 2.2 Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av et konkret prosjekt. Dersom viste prosjekt ikke blir bygget, kan det kreves ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

#### **§ 3 Plankrav**

- 3.1 Utomhusplan  
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan for alle uteområder, som skal godkjennes av teknisk drift v/parksjefen. Planen skal redegjøre for plassering av trafostasjon, bygninger, utomhusarealer, og oppstillingsplasser for avfall. Innenfor planområdet skal det innarbeides en kvartalslekeplass og sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormens krav til størrelse og utforming. Planen skal også vise nødvendige skjermingstiltak som sikrer at uteoppholdssoner blir liggende i områder skjernet for støy fra fylkesvei 382 Madlaveien og riksvei 509 Revheimsveien.

#### **§ 4 Fellesbestemmelser/rammer for utbygging**

- 4.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at faste installasjoner/bygg både over og under bakkenivå ligger innenfor regulert byggegrense mot fylkesvei 382, og at avstanden er minst 4 meter til offentlig gang- og sykkelvei i syd.
- 4.2 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal detaljplan i må 1:200 for opparbeidelse av kvartalslekeplass og sandlekeplasser være godkjent av teknisk drift, parkavdelingen. Planen skal vise opparbeidelse, utstyr, materialbruk, planlagt terreng og skjerming mot støy.
- 4.3 Spesialområde  
Ny nettstasjon skal innpasses i parkeringskjeller.
- 4.4 Det skal plantes trær mellom gjesteparkeringsplasser pr. hver tredje parkeringsplass i felt som anvist på planen.
- 4.5 Frisiktsoner  
Innenfor de viste frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 og 3 meter over veiplanet.
- 4.6 Støytiltak  
Eventuelle støytiltak for leilighetsbebyggelse forutsettes løst ved fasadetiltak. Det skal videre dokumenteres at disse tiltak tilfredsstiller krav for støynivå i leilighetene. Som støytiltak for

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

utomhusarealene på bakkenivå forutsettes oppført støyskjerm langs fylkesvei 382, og i tillegg eventuelle lokale skjermes i forhold til støy fra Revheimsveien.

- 4.7 På utomhusarealene kan det tillates oppført lette konstruksjoner knyttet til naturlig tilhørende funksjoner som sykkelkur, takoverbygg for trapper, levegger, avfallsortering etc.

## § 5 Bebyggelse

- 5.1 Generelt  
Bebyggelsen skal formes slik at den spiller sammen med et skrående terreng og plasseres slik at det åpnes opp for kontakt med omkringliggende bebyggelse.
- 5.2 Hovedmaterialbruk  
Hovedmaterialene i fasadene skal være tegl, betong, tre, glass og metall.
- 5.3 Takformer  
Det forutsettes flate tak.
- 5.4 Tillatt bruksareal  
Maksimal utnyttelsesgrad for planområdet (TU), er 107 %.  
Innenfor byggeområdet kan det bygges et totalt tillatt bruksareal (T-BRA) på 10100 m<sup>2</sup> (ved netto tomteareal 9421 m<sup>2</sup>). Parkeringsanlegg, sykkelparkering, boder, atkomst, balkonger og åpne areal (OPA) skal ikke regnes med i bruksarealet.
- 5.5 Byggehøyder  
Leilighetsblokk A, B og C:  
Blokken oppføres med lik gesimshøyde. Største tillatte gesimshøyde er kote 36.5. Blokkene oppføres i et skrående terreng, med maks. 6 etasjer fra gjesteparkeringsplan.
- 5.6 Det tillates takoppbygg for heis og trapperom.
- 5.7 Fasadeendring og endring av utvendig fargesetting kan kun skje etter en samlet plan som skal byggeanmeldes på foreskrevet måte.

## § 6 Trafikkområder, gangveier

- 6.1 Rundkjøring  
Det skal etableres ny rundkjøring i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen.
- 6.2 Det etableres ny fotgjengerundergang i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen.
- 6.3 Gang/sykkelvei  
Det skal etableres gang- og sykkelvei langs tomtens vestsida fra ny undergang i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen til fortau langs Madlastokken.
- 6.4 Atkomstvei til gnr 38 bnr 23 fra fylkesvei 382 stenges for kjøretøy, men opprettholdes for gang- og sykkeltrafikk. Veien knyttes via trapper til intern gang- og parkeringsgate langs tomtens østgrense.
- 6.5 Der etableres ny atkomstvei til gnr 38 bnr 23 fra Madlastokken.

## § 7 Parkering, boder, sykkelparkering

Parkering: Det opparbeides maks. 1,3 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav 0,9 bilplass pr. leilighet i kjelleretasje og 0,4 bilplass pr. leilighet utendørs.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boder: Det opparbeides boder på atkomstplan v/heis/trapperom (under bakkenivå). Det opparbeides rom for innendørs sykkelparkering på atkomstplan under bakkeplan mellom blokkene.

## **§ 8 Lekeområder, utomhusarealer**

Det skal avsettes plass til kvartalslekeplass og sandlekeplass i henhold til kommunens lekeplassnorm. Hele uteområdet, ekskl. vei, parkering og terrasser, avsettes til felles leke- og oppholdsareal.

## **§ 9 Rekkefølge av tiltak**

- 9.1 Uteområder, stier og lekeplasser skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i takt med utbyggingen og ferdigstilles senest ved innflytting.
- 9.2 Alle regulerte tiltak innenfor regulert trafikkareal, inklusiv veiomlegging av fylkesvei 382 med rundkjøring i kryss ved Madlakrossen og fotgjengerundergang under samme kryss, og ny atkomstvei til gnr. 38. bnr. 23 med tilliggende gang- og sykkelsti, skal være sikret utbygget før igangsettingstillatelse gis. Trafikkarealene skal opparbeides samtidig med boligutbyggingen og stå ferdig senest før boligblokkene tas i bruk.
- 9.3 Alle tekniske planer for vei-, kryss- og trafiksikkerhetstiltak innenfor planområdet, herunder planlagte støytiltak langs fylkesvei, skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet kan igangsettes. Som tekniske planer regnes også skiltplaner, arbeidsvarslingsplaner, belyningsplaner osv.
- 9.4 Eventuelle funn av legalfredete eller andre verneverdige kulturminner ved gjennomføring av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Sandnes 30.10.02, sist korrigert 29.01.03, og v/kultur og byutvikling 18.02.03.

Signatur Arkitekter as

v/Erik Thesen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	18 APR. 2005
S.nr.	05/04144... J.nr. 021325/05
Avd.	K.B. Arkivkode L36... 38/2953

## Begjæring om **TINGLYST**

oppdeling i eierseksjoner  
 reseksjonering

29 APR. 2005  
 STAVANGER BYFOGDEMBETE  
 DAGBOKNR.: 6489

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	38	2953		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
986401482	Madlaforen AS	

### 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	63		13	B	62		25	B	50		37	B	45		49	B	96	
2	B	64		14	B	102		26	B	71		38	B	84		50	B	45	
3	B	30		15	B	96		27	B	62		39	B	71		51	B	30	
4	B	50		16	B	45		28	B	102		40	B	154		52	B	50	
5	B	71		17	B	30		29	B	96		41	B	130		53	B	71	
6	B	62		18	B	50		30	B	45		42	B	63		54	B	62	
7	B	102		19	B	71		31	B	30		43	B	64		55	B	102	
8	B	96		20	B	62		32	B	50		44	B	30		56	B	96	
9	B	45		21	B	102		33	B	71		45	B	50		57	B	45	
10	B	30		22	B	96		34	B	62		46	B	71		58	B	30	
11	B	50		23	B	45		35	B	102		47	B	62		59	B	50	
12	B	71		24	B	30		36	B	96		48	B	102		60	B	71	
5nr.1 - 5nr.123								Sum tellere:		8540		= nevner:		8540					

Samtykke fra  
 adv. Granlund OK

### 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
15.04.05	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)


Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:


- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

Sted, dato TØNSBERG 15. 04. 05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	---	--

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	2953		1-23	Stavanger
Dato			Stempel og underskrift	
29 / 4 - 2005			 STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD BYUTVIKLING OPPDELINGSBEDELINGEN	

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **18 APR. 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

Dato	Utstederens underskrift
15.04.05	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	Stavanger	38	2953		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	62		91	B	45		121	B	82		151			
62	B	102		92	B	30		122	B	144		152			
63	B	96		93	B	50		123	B	130		153			
64	B	45		94	B	71		124				154			
65	B	30		95	B	62		125				155			
66	B	50		96	B	102		126				156			
67	B	71		97	B	96		127				157			
68	B	62		98	B	45		128				158			
69	B	102		99	B	30		129				159			
70	B	96		100	B	50		130				160			
71	B	45		101	B	71		131				161			
72	B	30		102	B	62		132				162			
73	B	50		103	B	102		133				163			
74	B	71		104	B	46		134				164			
75	B	62		105	B	45		135				165			
76	B	102		106	B	30		136				166			
77	B	96		107	B	50		137				167			
78	B	45		108	B	71		138				168			
79	B	84		109	B	62		139				169			
80	B	82		110	B	102		140				170			
81	B	144		111	B	46		141				171			
82	B	130		112	B	45		142				172			
83	B	63		113	B	30		143				173			
84	B	64		114	B	50		144				174			
85	B	30		115	B	71		145				175			
86	B	50		116	B	62		146				176			
87	B	71		117	B	102		147				177			
88	B	62		118	B	46		148				178			
89	B	102		119	B	45		149				179			
90	B	96		120	B	84		150				180			
Sum tellere:								= neyner:							

Dato	Utsteders underskrift
15.04.05	

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2005 FF

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato 18 APR. 2005

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

Vedlegg

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET**

**MADLASTOKKEN**

**(org.nr. 988 455 784)**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Siste endret og vedtatt på årsmøte 29.03.2022.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innhold	
1 Navn .....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Rettslig råderett .....	3
2-1 Rettslig råderett .....	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	3
3-1 Rett til bruk .....	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	4
4 Parkering .....	4
4-1 Organisering .....	4
4-2 Vedlikehold .....	5
4-3 Ladepunkt for el-bil .....	5
4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader .....	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
6-3 Heftelsesform .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	8
8 Styret og dets vedtak .....	8
8-1 Styret - sammensetning .....	8
8-2 Styrets oppgaver .....	8
8-3 Representasjon og fullmakt .....	8
9 Årsmøtet .....	9
9-1 Myndighet .....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	9
9-3 Årsmøtets form .....	9
9-4 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	9
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-6 Møteledelse og protokoll.....	9
9-7 Stemmerett og fullmakt.....	10
9-8 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon .....	11
11 Forretningsfører, regnskap og revisor.....	11
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
12-1 Ugildhet.....	11
12-2 Mindretallsvern.....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Madlastokken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.4.2009.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 123 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 2953 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod til hver seksjon.

Parkering reguleres i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. I tillegg skal styret godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjennelse dersom det foreligger saklig grunn.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, levegger, vinterhager o.l.

## 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (herunder regler for lagring i garasjeanlegg, oppheng av markiser og blomsterkasser eller lignende). Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Organisering

(1) Seksjonseierne har enerett til parkeringsplass på fellesarealene etter følgende beskrivelse:

Leilighetstype:

- 1 (102 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 2 (62 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 3 (71 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 4 (50 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 7 (96 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 6 (45 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B 1 plass i parkeringsetasje
- 6 (45 kvm), 1-5 etg. Blokk C 1 plass ute
- 5 (30 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass ute
- 8A (154 kvm), 6 etg. Blokk A 1 plass i parkeringsetasje
- 8 (144 kvm), 6 etg. Blokk C 1 plass i parkeringsetasje
- 8 (144 kvm), 6 etg. Blokk B 2 plasser i parkeringsetasje
- 3A (71 kvm), 6 etg. Blokk A 1 plass i parkeringsetasje
- 9 (82 kvm), 6 etg. Blokk B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 10 (84 kvm), 6 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 11 (130 kvm), 6 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 12 (63 kvm), U etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 13 (64 kvm), U etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje

(2) Seksjonseier kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.

(3) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reeksjonering.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegg og utvendig parkeringsplass, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

## 4-3 Ladepunkt for el-bil

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret få anlagt ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Elbil-ladepunkt kan bare settes opp av firma godkjent av styret.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

## 4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) elektriske ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, terrassedør og utgangsdør

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

j) røropplegget med tilhørende koplinger og pakninger fra hovedstoppekranen og innvendig i leiligheten

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, samt ødelagte låser og pakninger på vinduer og terrassedører.

(4) Seksjonseier vil i kraft av sin eksklusive bruksrett over balkong ha et ansvar for innvendig overflatevedlikehold. Overflatevedlikehold kan omfatte alt fra enkel rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., til utskifting/reparasjon av ødelagte enkeltfliser og/eller tremmer.

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

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer (beslag og fuging).

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke glassrute som er ødelagt/knust), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (hvis dette er punktert), og ytterdører til boligen, inklusive terrassedører, 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. Vedlikeholdet gjelder også innglassinger på terrasser (med unntak av knuste glassruter), med unntak av innglassinger som er ettermontert av seksjonseiere.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til TV fordeles med lik andel per seksjon. Ekstratjenester på TV-pakken er seksjonseiers ansvar. Internett er også seksjonseiers ansvar.

Som felleskostnader regnes blant annet, men ikke begrenset til, kostnader til:

- indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- felles tekniske anlegg
- eiendomsforsikring
- rengjøring av fellesareal
- lys/oppvarming av fellesareal
- vaktmestertjenester
- forretningsførsel og styrehonorarer
- mv.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(4) Unnlatelse av å betale fastsatte felleskostnader anses som mislighold.

### 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### 6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal styret bestå av to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret kan gjenvelges. Funksjonstiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år funksjonstiden utløper.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

((4)) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått oversikt over hvilke saker som skal behandles.

### 9-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

### 9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- eventuelt styrehonorar

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 9-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall av fremmøtte seksjonseiere:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret. Seksjonseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

(2) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(3) Seksjonseierne som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

## 11 Forretningsfører, regnskap og revisor

Årsmøtet velger forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 12 Ugildhet og mindretallsvern

### 12-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## ORDENSREGLER

### FOR SAMEIET MADLASTOKKEN 2, 4 og 6

#### 1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Beboerne/eierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og at besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Eierne/beboerne er erstatningspliktig for skader som oppdages eller oppstår. Bruksanvisninger som er gitt skal følges. Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppstår eller oppdages i boligen. Felles kabelanlegg for radio, TV og Internett er montert og det må kun brukes egnede spesialledninger. Eventuell oppsett av ekstra antenner skal godkjennes av styret i Sameiet.

#### 2. Aktiviteter og støynivå.

Eierne/beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom kl 2300 og 0600. I dette tidsrommet skal det ikke være aktiviteter eller høy musikk som er

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal naboene varsles. Disse aktiviteter vil være tillatt:

- På hverdager kl. 0700 -- 2000
- I helg kl. 1000 -- 1800

På helligdager samt 1. mai og 17. mai skal utilbørlig larm ikke forekomme.

#### 3. Bruk av bolig og tilknyttede arealer.

Beboere/eiere skal sørge for:

- tilstrekkelig oppvarmet bolig ved fravær, flytting eller lign. Om vinteren for å unngå eventuelle frostskafer
- avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondens- og fuktskafer.
- opptre ansvarlig med ild og varme for å unngå brann
- dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende må man straks melde fra til styret. Eier er selv ansvarlig for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller vinduer ikke er tillatt.
- terrassene bør ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- rister og sluker på verandaene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke renner inn i boligen eller ned til nabo. Skader ved slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- melde alle skader til styret i sameiet som igjen kan avgjøre hvorvidt det er forsikringsdekning samt kontrollere om bygning kan være skadet.
- begrense skader ved å kontakte fagpersonell (for eks. rørlegger, elektriker etc)

Eieren skal søke styret eventuelt generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, parabolantenner, varmepumper eller lignende.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4. Fellesarealer

Eierne/beboerne oppfordres til å holde Sameiet's eiendom inkl. fellesarealene rene og ryddige.

Eiere/beboere er pliktige til å merke postkassene med navn av hensyn til posten og annen informasjon.

Alt avfall skal kildesorteres i h.h.til reglene. Avfall skal ikke plasseres utenfor søppelkassene.

**Alt elektrisk og elektronisk avfall må eierne/beboerne selv sørge for å kaste på dertil egnede plasser, og skal IKKE kastes eller plasseres på sameiet's eiendom.**

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører eierne/beboerne.

Sykler skal plasseres på angitte plasser.

Fellesdører (hovedinngang/kjellerinngang/sykelbod) skal alltid være låst. Lyset i kjeller skal slukkes etter bruk. Øvrige branndører i fellesarealene skal alltid være lukket.

## 5. Parkering og kjøring

**All parkering av beboere/eiere skal foregå på angitte plasser, inne eller ute .**

**Fellesparkering ute er kun for sameiets gjester/besøkende .**

Utstyr som kan være brannfarlig, så som pappkartong, møbler, væsker, etc. må ikke lagres i garasjen.

NB! Nummererte plasser ute må ikke brukes av gjester eller besøkende.

Kjøring på gårdsplasser, plattinger, gang- og sykkelstier er ikke tillatt.

Parkeringsanlegget skal kun benyttes til parkering av bil eller annet kjøretøy. Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.

1 times parkeringsplasser i garasjeanlegget er kun beregnet til av- og pålasting, samt renhold og lett vedlikehold av bil for eks.: hjulskift og støvsuging. **PS! Ingen form for spyling eller utvendig vasking av bil er tillatt.**

Urettmessig bruk av våre handikap plasser vil medføre borttauing for bileiers regning uten forvarsel.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i trapperom korridorer eller andre fellesrom. (p.g.a rømningsvei). Utenfor skal sykler plasseres på anvist sted eller i sykkel bodene.

## 6. Bruk av åpen ild og grilling

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt med bruk av åpen ild ved for eks.grilling.

Grilling kan tillates kun ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

## 7. Husdyrhold

Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunder taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/eiere. (jfr. §19 i lov om eierskap) Styret kan derfor etter skriftlig begrunnet søknad tillate at det holdes en hund eller en katt . Søknad på eget skjema. (se vedlagte skjema)

Søknaden skal også vedlegges en erklæring signert av de nærmeste naboene som bekrefter de ikke motsetter seg dyreholdet.

**Revidert utgave 25.02 2015**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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

# S/E Madlastokken



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Madlastokken.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00**

Madla forsamlingshus

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2024

### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité

Styret  
S/E Madlastokken

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styremedlem for 2 år**

Tormod Frafjord stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Tormod Frafjord velges til styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Liv Krag og Roger Flage velges til varamedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

**Forslag til vedtak:** Styret fortsetter som valgkomite.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 745 828	2 578 740	2 746 026
Leieinntekt garasje		18 600	17 900	18 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		613 524	588 924	618 444
Lading el-bil		54 708	71 091	54 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 432 660</b>	<b>3 256 655</b>	<b>3 436 470</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	319 480	302 365	319 480
Avskrivninger	5	16 927	29 107	0
Forretningsførerhonorar		266 244	258 744	280 092
Tilleggstjenester forretningsfører		26 583	27 958	26 750
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	18 000
Vaktmestertjenester		202 980	193 680	208 260
Drift og vedlikehold	3	1 353 339	1 393 354	1 529 900
TV og/eller internett		613 524	578 622	618 444
Forsikringer		360 607	304 398	424 200
Energi/strøm		192 189	215 380	199 200
Administrasjonskostnader		58 105	62 462	69 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 427 235</b>	<b>3 382 008</b>	<b>3 693 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 424</b>	<b>-125 354</b>	<b>-257 156</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		164 623	128 431	120 000
Kundeutbytte		32 770	29 772	24 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-197 393</b>	<b>-158 203</b>	<b>-144 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>202 818</b>	<b>32 850</b>	<b>-113 156</b>

## Arsregnskap

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### 586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	5	39 496	56 422
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 496</b>	<b>56 422</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		73 607	138 099
Forskuddsbetalte kostnader		325 881	263 829
Forskuddsbetalt strøm		26 119	62 044
Andre fordringer		11 661	36 581
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 945 138	4 182 374
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 382 406</b>	<b>4 682 927</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 421 902</b>	<b>4 739 350</b>

### Balanse 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		4 250 800	4 047 983
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4 250 800</b>	<b>4 047 983</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 297	5 533
Innbetalt strøm		15 228	18 656
Leverandørgjeld		107 729	165 783
Annen kortsiktig gjeld		40 847	501 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 102</b>	<b>691 367</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 102</b>	<b>691 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 421 902</b>	<b>4 739 350</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Pedersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stein Birger Fodnestøl  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tormod Fraafjord  
Styremedlem

**Balanse 2024**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

### Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	280 000	265 000
Arbeidsgiveravgift	39 480	37 365
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>319 480</b>	<b>302 365</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	137 439	124 890
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	724 723	854 553
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	235 747	288 927
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 739	17 232
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	211 193	104 165
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 498	3 588
<b>Sum</b>	<b>1 353 339</b>	<b>1 393 354</b>

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
<b>Resultat</b>	<b>202 818</b>	<b>32 850</b>
Tilbakeføring av avskrivning	16 927	29 107
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>219 744</b>	<b>61 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>4 382 406</b>	<b>4 682 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>171 102</b>	<b>691 367</b>
<b>Arbeidskapital</b>	<b>4 211 305</b>	<b>3 991 560</b>

## Noter 586 S/E Madlastokken

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 5 - Varige driftsmidler

	3 stk. Escape Chair	Informasjonsskjermer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 900	84 633
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 900	84 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 900	45 138
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 496
Årets avskrivninger :	0	16 927
Anskaffelsesår :	2018	2022
Antatt levetid i år :	5	5

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	4 250 800	202 817	4 047 983
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>4 250 800</b>	<b>202 817</b>	<b>4 047 983</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for S/E Madlastokken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For S/E Madlastokken**

Styreleder	Per Pedersen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Stein Birger Fodnestøl (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tormod Frafjord (sign.)	05.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i S/E Madlastokken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Madlastokken som består av balanse per 31. desember 2024, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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 ansvarlige 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 sameiets 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 avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utleivsvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 15:25:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECX77-2NK0G-WUNCZ-UJ V6W-PNHYO-03G05

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Informasjon fra styret

### Om S/E Madlastokken

S/E Madlastokken ligger i Stavanger kommune og består av 123 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455784.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Pedersen  
Styremedlem, Tormod Frafjord  
Styremedlem, Stein Birger Fodnestøl  
Varamedlem, Roger Flage  
Varamedlem, Liv Krag

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt flere protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid  
Har endelig funnet lekkasjen i blokk 4A i 5 ets.  
Spyling av garasje PS vil nå bli gjort årlig  
Høytrykks spylt utvendige plattinger.  
Skiftet defekt brannør til bossrom i blokk 4A  
Gravd opp skiftet dren masse på baksiden av blokk 4A  
Har endelig fått malt resten av fasadene  
Har ferdigstilt utvendig klipping av busker og hekker  
Halvårlig gjennomspyling av avløpsrør.

### Styrets planer fremover

Kjøpe/montere nye overvåkningskamera utvendig som vil dekke hoveddør og inngang til sykkel boder.  
Bestilt ny motor til heis, som reserve Dyrt men p.g.a. av leveringstid 3-5 mndr.  
Utskifting av inne belysning/lamper i fellesarealer, Led, bedre lys og med sensor. Strøm sparing.  
Skifte utelamper, Alder og problemer med fuktighet som forårsaker at jordfeil bryter slår ut.  
Ideen solceller på våre tak vurderes fortløpende. kostnad mot inntjening.

Generelt vedlikehold

### Forsikringsavtale

S/E Madlastokken er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 83376816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsbestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

---

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i S/E Madlastokken tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - I Madla forsamlingshus.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Per Pedersen ble valgt til møteleder og Agnethe Kvinnsland ble valgt til sekretær.

#### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Harald Tobiassen ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 25 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Frafjord stiller til gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Tormod Frafjord ble valgt til styremedlem for 2 år.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Liv Krag og Roger Flage ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomité

#### **Vedtak:**

Styret fortsetter som boligselskapets valgkomité.

#### **Etter dette består styret av:**

Styreleder : Per Pedersen - valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem : Stein Birger Fodnestøl - valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem : Tormod Frafjord - valgt for 2 år i 2025  
Varamedlem : Liv Krag - valgt for 1 år i 2025  
Varamedlem : Roger Flage - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 08.04.2025.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for S/E Madlastokken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Pedersen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Harald Tobiassen (sign.)	09.04.2025

# MADLASTOKKEN 4A

Nabolaget Madlaforen/Madlatorget - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Madlastokken</b>	<b>1 min</b>
Linje 16, FB40, N85	0.1 km
<b>Stavanger stasjon</b>	<b>9 min</b>
Linje F5, L5	4.1 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>16 min</b>

## SKOLER

<b>Madlamark skole (1-10 kl.)</b>	<b>8 min</b>
361 elever, 18 klasser	0.6 km
<b>International School Of Stavanger (1-10 ...19 min</b>	
348 elever, 26 klasser	1.7 km
<b>Hafsrjord skole (1-7 kl.)</b>	<b>21 min</b>
321 elever, 20 klasser	1.9 km
<b>Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)</b>	<b>20 min</b>
180 elever, 8 klasser	1.7 km
<b>Gosen skole (8-10 kl.)</b>	<b>21 min</b>
347 elever, 28 klasser	1.8 km
<b>St. Svithun videregående skole</b>	<b>17 min</b>
616 elever, 22 klasser	1.5 km
<b>The International School of Stavanger</b>	<b>17 min</b>
255 elever	1.6 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Recharge Shell Madlakrossen</b>	<b>3 min</b>
<b>AMFI Madla</b>	<b>4 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

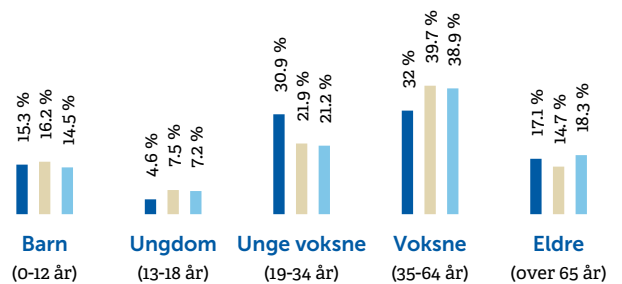
Veldig bra 79/100



## NABOSKAPET

Høflige 65/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Madlaforen/Madlatorget	1 330
Stavanger/Sandnes	229 178
Norge	5 425 412

### Personer

1 330
229 178
5 425 412

### Husholdninger

748
103 563
2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Molkeholen barnehage (1-5 år)</b>	<b>9 min</b>
71 barn	0.7 km
<b>Sandal barnehage (1-5 år)</b>	<b>9 min</b>
63 barn	0.7 km
<b>Hannes Lekestue Madla barnehage (2-5 ... 11 min</b>	
43 barn	0.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Mega Madla Express</b>	<b>6 min</b>
Søndagsåpent	0.5 km
<b>Rema 1000 Madlakrossen</b>	<b>6 min</b>



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 91/100

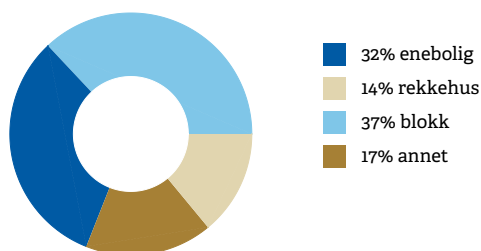
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **MATVAREUTVALG**  
Stort mangfold 89/100

## SPORT

- |   |   |        |
|---|---|--------|
|  <b>Madlamark skole</b><br>Aktivitetshall | <b>7 min</b>     | 0.5 km |
|  <b>Madlamoen</b><br>Fotball            | <b>8 min</b>   | 0.6 km |
|  <b>SATS Madla</b>                      | <b>6 min</b>   |        |
|  <b>MOVA Tjensvoll</b>                  | <b>23 min</b>  |        |

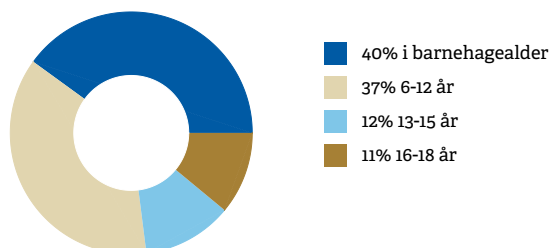
## BOLIGMASSE



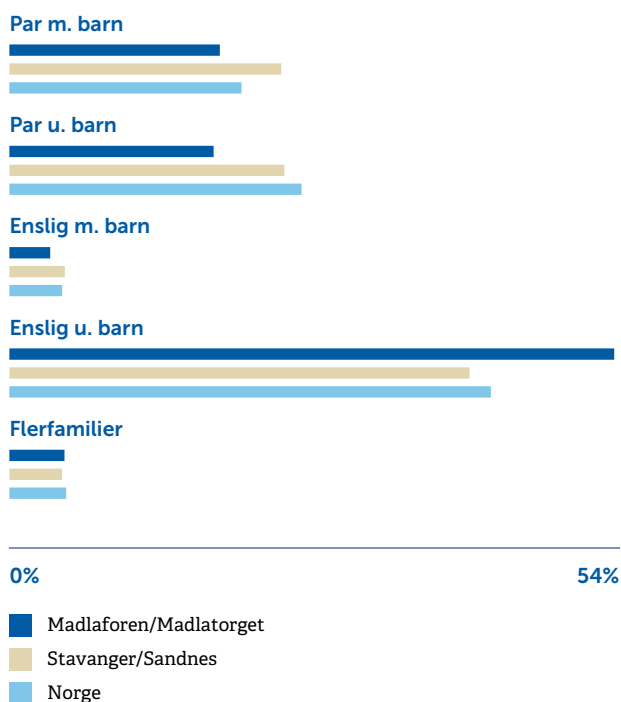
## VARER/TJENESTER

- |   |  |
|---|--|
|  <b>AMFI Madla</b>     | <b>6 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Madla</b> | <b>6 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

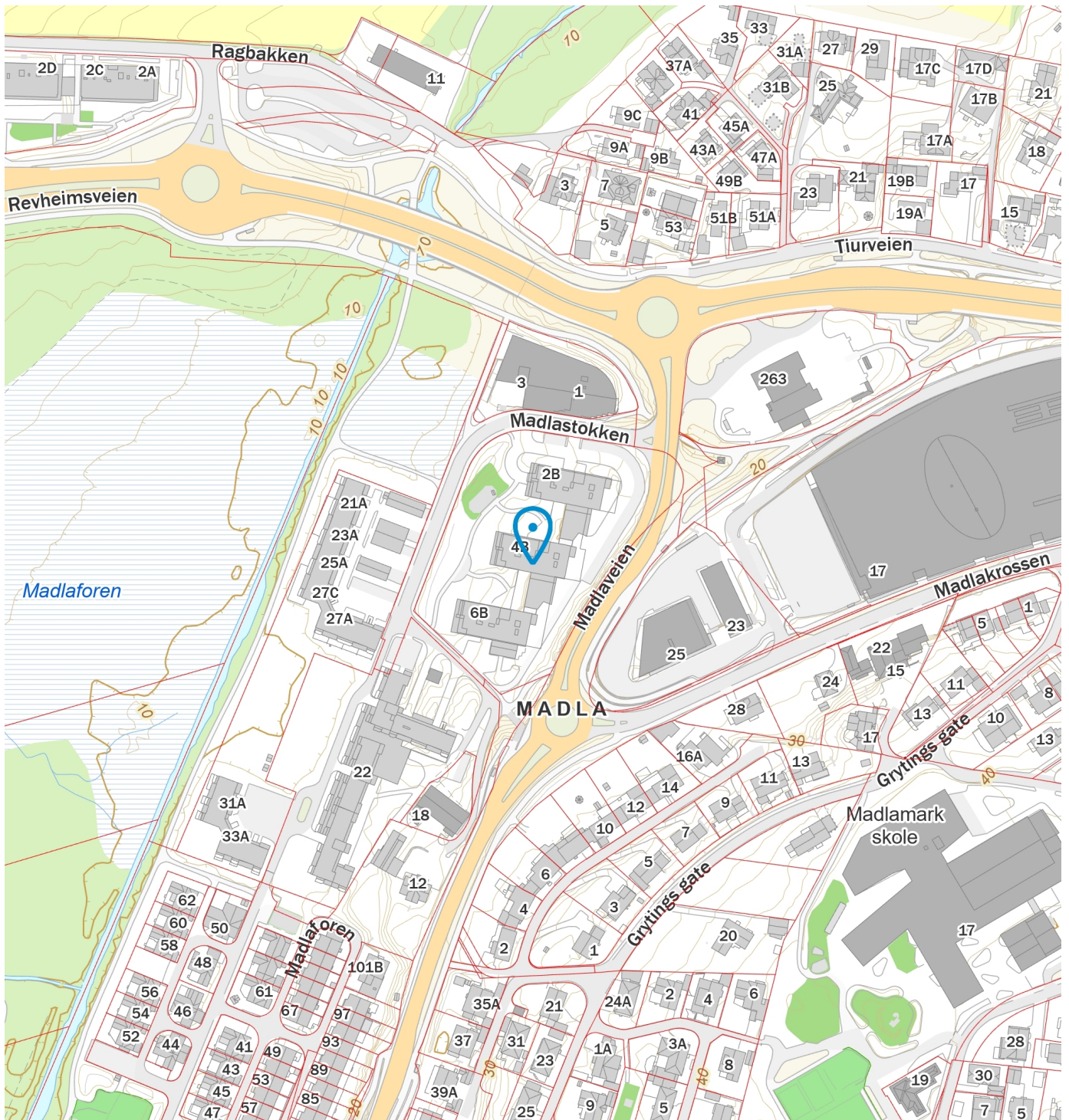


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2205260034 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219

Madlastokken 4A, 4042 Hafrsfjord

Gnr. 38, bnr. 2953, snr. 76 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

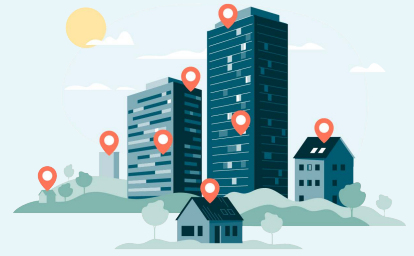
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2205260034  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.02.2026

**Kjetil Helland**  
Eiendomsmegler

993 55 219  
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no