



Velkommen til

Norvald Frafjords gate 1B
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Norvald Frafjords gate 1B
4041 Hafrsfjord**

Toppleilighet med 3 soverom, nydelig utsikt til Hafrsfjord og meget gode solforhold | Attraktiv og sentral beliggenhet

Lys og titalende toppleilighet med 3 soverom.


Vestvendt balkong med meget gode solforhold og nydelig utsikt mot Hafrsfjord.

Her bor en sentralt på Madla med kort vei til bla, dagligvarebutikk, turområder, Amfi Madla, Universitetet og nye sykehuset. Buss stopp like ved.

Parkering på oppstillingsplass like utenfor med el bil lader.

Leiligheten er gjennomgående og har en meget praktisk planløsning. Flott modernisert og pusset opp fra 2018.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 800 000
<u>Andel fellesgjeld pr 23.10.2025</u>	kr	701 724
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 303
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	4 511 027
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 953
<u>BRA/BRA-I</u>		107/89 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1976
<u>Etasje</u>		4
<u>Energimerking</u>		

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!



Thomas Fanebust
Eiendomsmegler MNEF

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no





Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 800 000
Andel fellesgjeld pr 23.10.2025	kr	701 724
Omkostninger*	kr	9 303
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 511 027
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 953

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 213

Sum omkostninger: kr 9 303

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 953 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Herav:

Felleskostnader 4 953,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 23.10.2025. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Styret har informert om økte mnd. felleskostnader for innglassings-/fasadeprosjektet . Balkongen blir da ca. 1,2 meter ekstra i dybden og det vil være glass fra tak til gulv slik at man får mer lys inn.

Det er vedtatt økning i felleskostnader på ca. kr. 2 625,- pr. måned fra .01.01.2026 følge Styreleder. Se mer i info i vedlagte innkalling og protokoll fra årets generalforsamling.

Økningen er beregnet å dekke både renter og avdrag på lånefinansieringen for balkongprosjektet helt fra start for å gi økt økonomisk handlingsrom.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslagets totale fellesgjeld pr 23.10.2025 kr 99 907 801

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.10.2025: 2.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 23.10.2025: 11 188 678
Andel av saldo: 78 586
Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,287%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,287%) utløper 01.04.2032 Lån 10

Bank: Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 2.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 23.10.2025: 5 001 580
Andel av saldo: 35 130
Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,445%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,445%) utløper 01.05.2032 Lån 20

Bank: Nordea Bank ABP filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 2.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 23.10.2025: 13 717 543
Andel av saldo: 96 348
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2043)
Fastrente 2,74% i 10 år til 30.10.2029

Bank: Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 4.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 23.10.2025: 70 000 000
Andel av saldo: 491 660
Neste termin: 31.12.2025. Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2076)
Fast rente på 4,42
Lån i forbindelse med innglassing av balkonger (begynner å løpe 31.12.2025). For informasjon om økning av felleskostnader i forbindelse med dette lånet, se punkt "felleskostnader":

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 159 i Borettslaget Madlamark II, org. nr. 851479422 med tilhørende borett til bolig nr. 159.
Andelen ligger i Borettslaget Madlamark II og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag.
Innskudd: Kr 39 600,-

Sikringsordning

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Om borettslaget

- 7 Blokker med 1 og 4-roms leiligheter - 160 andeler

- Ordensregler. Dyrehold ikke tillatt, men kan søkes i henhold til gjeldende retningslinjer.
- Rengjøringsbyrå til ganger og trapper
- Vaktmestertjenester
- Kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnad. TV pakke velges/betales individuelt.
- Alarm via SFTY. Utvidet tjenestetilbud.
- Parkering: 1 parkeringsplass til hver leilighet
- Infrastruktur for elbillading etablert i 2022. Kontakt styret for informasjon.
- Prosjekt for innglassing av balkonger/betong. Vedtatt på ekstraord. GF 25.09.2024. Planlagt oppstart høsten 2025. Lånefinansieres.
- Gir økning i felleskostnadene.
- Styret er restriktive i behandling av søknader om bruksoverlating innenfor lovens bestemmelser.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

Info 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: 89 m²

BRA-e: 6 m²

BRA-b: 12 m²

BRA total: 107 m²

1. etasje

BRA-e: 6 m².

4. etasje

BRA-i: 89 m².

BRA-b: 12 m². Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 eksternt 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

3

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

4

Parkering

Fast utvendig oppstillingsplass med el bil lader.

Borettslagets eiendom

Gnr. 38, Bnr. 1942 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 18 287 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Fine opparbeidet fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold må søkes om til styret. Eventuell eier av dyret forplikter seg til retningslinjer satt av borettslaget. Se vedlagte ordensregler i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 89571851

Byggeår

Ca. 1976 i følge Stavanger kommune.

Innhold

4 etasje BRA-i: Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom og 3 soverom.

BRA-b: Innglasset balkong.

Underetasje: BRA-e: Bod.

Standard

Lys og tiltalende toppleilighet med 3 soverom.

Vestvendt balkong med meget gode solforhold og nydelig utsikt mot Hafrsfjord.

Her bor en sentralt på Madla med kort vei til bla, dagligvarebutikk, turområder, Amfi Madla, Universitetet og nye sykehuset. Buss stopp like utenfor.

Parkering på oppstillingsplass like utenfor med el bil lader.

Leiligheten er gjennomgående og har en meget praktisk planløsning. Flott modernisert og pusset opp fra 2018.

- Romslig entré med garderobeplass.
- Leiligheten er malt opp i lyse og moderne farger
- Flott enstavs eikeparkett på gulv.
- Stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og utgang til innglasset balkong mot vest. På balkongen kan en åpne opp glassfeltene etter vær og vind. Leiligheten vil få ny og større balkong som etter planen vil være klar i løpet av 2026.
- Hvit, moderne kjøkkeninnredning fra Ikea med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme, innredet med duskabinnrett og vask i møbel. Separat toalettrom.
- Praktisk vaskerom med ny varmtvannsbereider.
- 3 soverom med garderobeplass
- Bod i underetasjen
- Dørtelefon
- Vinduer skiftet i 2010 i regi av borettslaget
- El-anlegg oppgradert med automatsikringer

Fasadeendring m/utvidelse av balkong er vedtatt. Dette vil gi en økning i mnd. fellesutgifter med ca kr 2625,- (se salgsoppgave). Fellesgjelden er økt med ca. 500.000,- pr leilighet som følge av dette.

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.

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område på Madlamark. Fra leiligheten er det kort avstand til Universitetet, SIS sportssenter og det nye sykehuset. Dagligvarebutikk like ved og kort avstand til kjøpesenteret Amfi Madla med butikker, treningssenter, servicetilbud og restauranter. Kort vei til flotte turområder i Sørmarka, langs Hafrsfjord, Stokkavannet og Mosvannet. God bussforbindelser med busstopp like ved.

Adkomst

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

Byggemåte

Leilighet i en boligblokk som er oppført i dels betong og dels tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.10.1976, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av parkeringsplasser, datert 22.05.2013.

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

Elektrisk. Varmekabler på bad.

Informasjon strømforbruk: Det er ikke tegnet strømvtale for norgespris.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnad. TV-pakke velges/betales individuelt.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. 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.

Detaljregulering for Hovedvannledning vest - Stavanger id 2661.

Andre sikringssoner H190_2 og H190_4 Sikringssone for hovedvannledning i grovhull eller tunnel og H390_1 Annen fare -grunnforurensning.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (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 utnytting, 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.

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 881 484 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 525 936 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 21 077 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

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 avviking 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. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Medlemsfrist: 06.11.25 kl 12:00. Skjema må utfylles på bate.no eller leveres skriftlig til Bate Boligbyggelag innen fristen for å benytte forkjøpsrett. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Mari Kvia

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

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: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr 3 800 000), kr 60 800,-

Markedspakke komplett, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350,-

Eierskiftegebyr*, kr 6 450,-

Totalt, kr 123 545,-

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

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 30.10.2025.

Boligselgerforsikring

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. Boligkjøperforsikring Pluss 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 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- 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 nøye, 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 avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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.

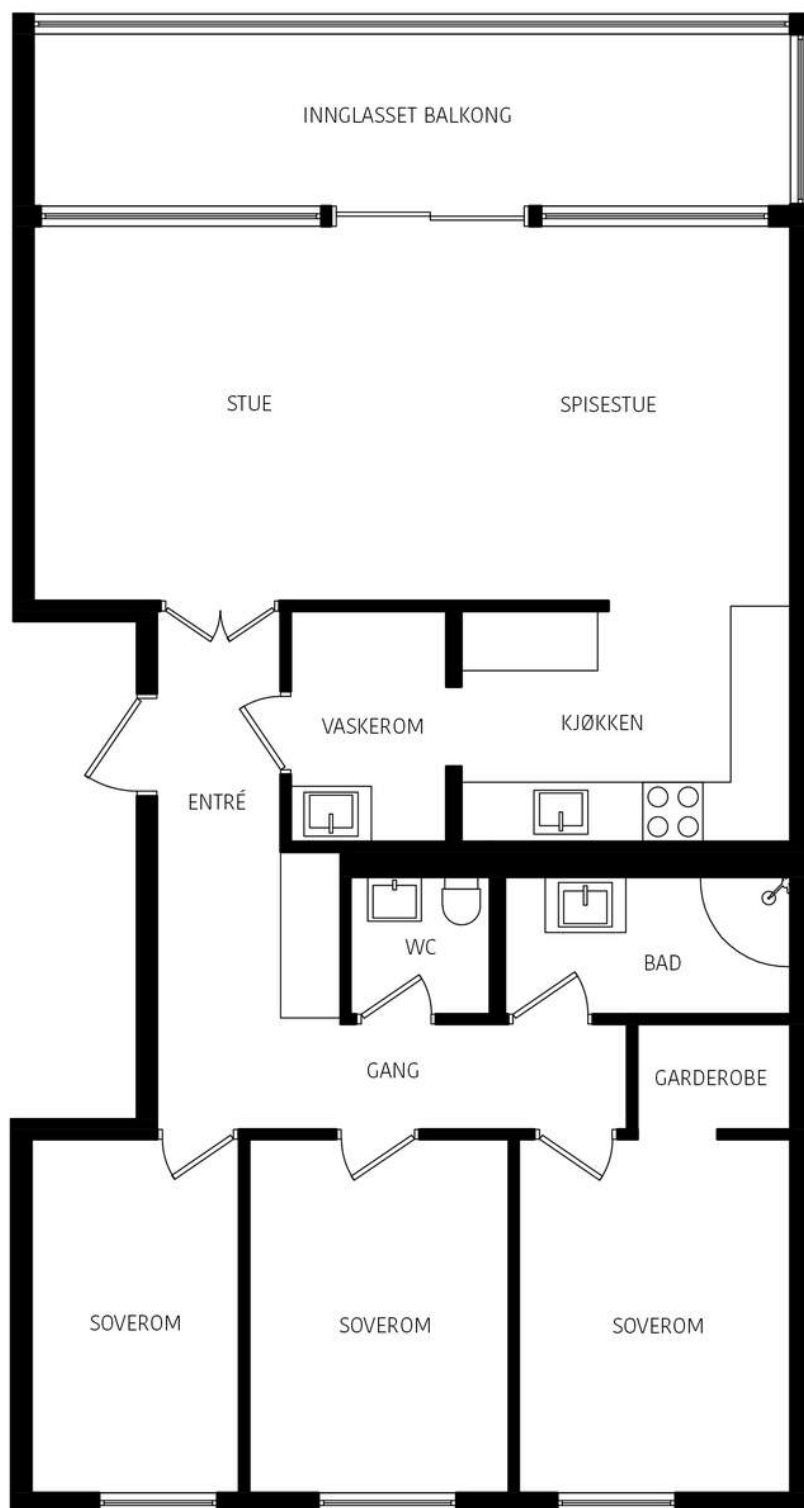
Ansvarlig megler

Thomas Fanebust
Eiendomsmegler
Telefon: 932 64 837
E-post: thomas.fanebust@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Norvald Frafjords Gate 1B



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
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.










































Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Norvald Frafjords gate 1B , 4041 HAFRSFJORD
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 38, bnr. 1942
-  # Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 16557-1797

Referansenummer: PP9625

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Åge Maribu

Vår ref: 009431



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

bam@takst-team.no

901 15 034



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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

Leilighet i en boligblokk som er oppført i dels betong og dels tre.

Leiligheten er i normalt god stand med tanke på alder. Det er registrert noen merknader som beskrevet i rapporten. Her nevnes spesielt merknader/alder på vaskerom og baderommet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør som er antatt til å være fra 2010 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2010. Innglasset terrasse ut fra stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt høydeforskjell til ca. 10-15 mm gjennom midterste soverom og ca. 15 mm gjennom stue/kjøkken. Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:

Originalt vaskerom med gulvbelegg og malte overflater. Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er ikke etablert innredning som utløser krav til våtsone/tettesjikt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke gjennomført da det er tilstøtende sjakt/brannskille på vegg ved rørføringene.

Bad:

Baderommet har ukjent alder, og det ikke er dokumentasjon på utførelse. Veggene har fliser og malt glassfiberstrie. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderomsgulvet er i stor grad etablert uten fall. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt. Tettesjiktet er antatt til å være originalt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe/soverom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv og ellers malte overflater. Innredet med toalett og seksjon med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegget er tilpasset leiligheten med noen endringer, se egenerklæring. Brannmeldere og håndholdt slukkeutstyr.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

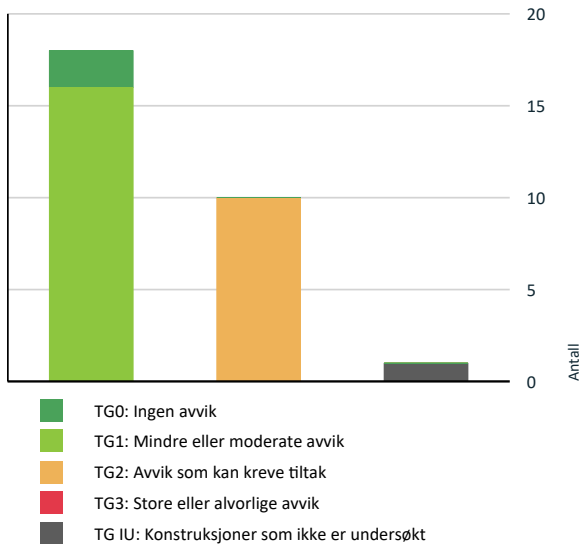
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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
 - ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør som er antatt til å være fra 2010 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse ut fra stue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Høydeforskjell målt til ca. 10-15 mm gjennom midterste soverom og ca. 15 mm gjennom stue/kjøkken.

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom med gulvbelegg og malte overflater.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er ikke etablert innredning som utløser krav til våtsone/tettesjikt.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring, da varmtvannsberederen er plassert over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk bør forbedres, slik at inspeksjon og rengjøring kan utføres.

Det anbefales å vurdere utskifting av både sluk og tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tilgang og alder på løsningene medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da det er tilstøtende sjakt/brannskille på vegg ved rørføringene.

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har ukjent alder, samtidig som det ikke er dokumentasjon på utførelse.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt glassfiberstri. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderomsgulvet er i stor grad etablert uten fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom bør vurderes nærmere og utbedres ved behov.

Manglende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling, fuktskader og redusert funksjonalitet på badet. Hulrom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt. Tettesjiktet er antatt til å være originalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjikt og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da levetiden er overskredet og materialene kan ha svekket funksjon.

Videre bruk bør overvåkes nøye inntil utbedring er gjennomført.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe/soverom.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert inn en ventilator med motor over komfyr. Dette medfører at man får et overtykk i avtrekksystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting til passiv avtrekk/ventilasjonshette.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

📍 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og ellers malte overflater. Innredet med toalett og seksjon med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

📍 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk fra kjøkken og våtrom.

📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

📍 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget er tilpasset leiligheten med noen endringer, se egenerklæring.

- 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)?

Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

📍 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere og håndholdt slukkeutstyr.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

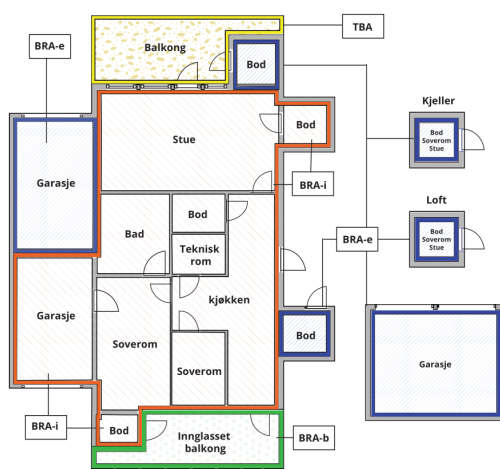
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 avviki 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	89		12	101	
Underetasje		6		6	
SUM	89	6	12		
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Brannskillet mellom boligene er ikke endret etter oppføringen av boligene eller oppgradert til dagens tekniske krav/løsninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Bereder i 2025 og el-kontroll/utbedring i 2022, se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter I tillegg kommer bod i underetasjen.

Norvald Frafjords gate 1B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Bjørn Åge Maribu Yngve Kvia	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1942		0	18287.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norvald Frafjords gate 1B

Hjemmelshaver

Borettslaget Madlamark li

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
851479422			Kvia Mari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

159

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Madla.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.10.2025		Innhentet	6	Nei
Kommunalinformasjon	27.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Fremvist	6	Nei
Forretningsførerinfo	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Vedlegg: Takstrapport

Norvald Frafjords gate 1B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Skadegjører: 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 enkle, 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.



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

Mari Kvía

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Norvald Frafjords gate 1B

4041 HAFRSFJORD

1103-38/1942/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Midbøe

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet og installert ny varmtvannsbereder i 2025, da den i henhold til ordensregler må byttes etter 20 år.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: IDLAND VVS as

Beskrivelse av arbeidet: Installering av nytt toalett + kobling wc og vask.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Det elektriske anlegget fungerer greit, men sikring på kjøkken kan gå dersom flere ting går samtidig (eks mikro ovn + ovn + kaffetrakter samtidig). Samme gjelder dersom en har på både vaskemaskin og tørketrommel samtidig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rasmussen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet stikk under vindu i stue og på alle soverom (5 stk), byttet lysbryter på kjøkken og WC, lagt opp til ny stikk på vaskerom, lagt opp ny stikk under overskap på kjøkken, koblet lampe over speil på wc.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nova Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført kontroll og arbeid på det elektriske anlegget (stikkontakt på WC) i 2022. Ved kontrollen ble det oppdaget et avvik. Stikkontakt på WC manglet jordforbindelse, men dette ble utbedret. Kontrollen ble gjennomført av Lnett AS og avviket ble fikset av Nova Elektro AS.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Ja

De skal renovere og utvide alle balkongene i borettslaget. De skal også utføre forbedring av avløp på balkong + ventilasjon.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Ja

De skal renovere og utvide alle balkongene i borettslaget. De skal også utføre forbedring av avløp på balkong + ventilasjon

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: RSM fasade

Beskrivelse av arbeidet: Sparklet og malt alle rom (unntatt bad).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Faglæret familievenn

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt kjøkken fra IKEA ble montert som en vennetjeneste av en faglært familievenn.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulv i hele leiligheten, selvutført arbeid. Veggen fra stue/spisestue inn mot kjøkken ble også revet ned slik at det er helt åpent inn mot kjøkken.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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](https://www.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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

Innkallingen inneholder informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på den ekstraordinære generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og vedtak.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på den ekstraordinære generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Borettslaget Madlamark II



Innkalling til
ekstraordinær Generalforsamling 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Onsdag 25.09.2024, kl. 19:00

Hotel Energy

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.4 Registrering av frammøtte
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Fasadeendring på grunn av renovering av betong på fremsiden (balkongsiden)

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Borettslaget Madlamarck II

2. Fasadeendring på grunn av renovering av betong på fremsiden (balkongsiden)

En ekstraordinær generalforsamling er påkrevd da nødvendighet av betong vil medføre en fasadeendring. I henhold til vedtektene til borettslaget er det påkrevd med 2/3 flertall i generalforsamling når det gjelder paragraf 2-1 som lyder "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".

En renovering av betongen i den skala som nå skal stemmes over, altså en innglassing av bygningsmassen, svarer til nevnte paragraf. Derfor søker styret fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre nødvendig renovering av betong som opplyst i saken.

Tilstanden til den 50 år gamle betongen vår er slik at den tar inn vann. Tidligere feilsatte utbedringer, og et stadig våtere og villere klima, gjør at bygningsmassen nå må glasses inn slik at vi stopper alle lekkasjene. Vi har tidligere forsøkt å reparere eksisterende bygningsmasse, ved å følge faglige anbefalinger, men allerede nå etter mindre enn seks år siden forrige reparasjon ser vi at betongen tar inn vann som sprer seg til innendørs i leilighetene. Vi er forbi muligheten til å reparere bygningsmassen slik den er nå, og har kun et valg som er å glasses inn bygningsmassen.

Innglassing er den mest anbefalte løsningen fra Multiconsult, som har skrevet rapport om bygningsmassen vår.

I denne avstemningen presenteres det kun ett forslag, og det er å stemme for eller mot innglassing av betongen med utvidelse av balkonger.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til fasadeendring. Fasadeendringen blir et nybygg, en innglassing slik det er vist og informert om tidligere, der balkongene blir utvidet med 120 cm.

Styret får fullmakt til å finansiere prosjektet med banklån. Den estimerte totale kostnaden for prosjektet er 59 000 000, men styret ønsker fullmakt til å låne en ramme på 65 000 000 for å dekke uforutsette utgifter/overskridelser/opsjoner.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktskjemmet –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. Et eventuelt representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II onsdag 25.09.2024 kl. 19:00 - Hotel Energy.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble også valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Marianne Hagenes ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det var 66 andelseiere og 17 godkjente fullmakter representert. Totalt 83 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Fasadeendring på grunn av renovering av betong på fremsiden (balkongsiden)

En ekstraordinær generalforsamling er påkrevd da nødvending renovering av betong vil medføre en fasadeendring. I henhold til vedtektene til borettslaget er det påkrevd med 2/3 flertall i generalforsamling når det gjelder paragraf 2-1 som lyder "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".

En renovering av betongen i den skala som nå skal stemmes over, altså en innglassing av bygningsmassen, svarer til nevnte paragraf. Derfor søker styret fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre nødvendig renovering av betong som opplyst i saken.

Tilstanden til den 50 år gamle betongen vår er slik at den tar inn vann. Tidligere feilslåtte utbedringer, og et stadig våtere og villere klima, gjør at bygningsmassen nå må glasses inn slik at vi stopper alle lekkasjene. Vi har tidligere forsøkt å reparere eksisterende bygningsmasse, ved å følge faglige anbefalinger, men allerede nå etter mindre enn seks år siden forrige reparasjon ser vi at betongen tar inn vann som sprer seg til innendørs i leilighetene. Vi er forbi muligheten til å reparere bygningsmassen slik den er nå, og har kun et valg som er å glasse inn bygningsmassen.

Innglassing er den mest anbefalte løsningen fra Multiconsult, som har skrevet rapport om bygningsmassen vår.

I denne avstemmingen presenteres det kun ett forslag, og det er å stemme for eller mot innglassing av betongen med utvidelse av balkonger.

Vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til fasadeendring. Fasadeendringen blir et nybygg, en innglassing slik det er vist og informert om tidligere, der balkongene blir utvidet med 120 cm.

Styret får fullmakt til å finansiere prosjektet med banklån. Den estimerte totale kostnaden for prosjektet er 59 000 000, men styret ønsker fullmakt til å låne en ramme på 65 000 000 for å dekke uforutsette utgifter/overskridelser/opsjoner.

Vedtatt med følgende avgitte stemmer;

Antall stemmer for 79
Antall stemmer mot 3
Antall blanke stemmer 1
Totalt antall stemmer 83

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

26.09.2024

Protokollvitne

Marianne Hagenes (sign.)

26.09.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 på Hotel Energy.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland (Bate) ble valgt som møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Anita Støyva ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

78 andelseiere var til stede. 15 godkjente fullmakter ble levert. Totalt 93 stemmeberettigede.

I tillegg møtte flere medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Godtgjørelse til styret

På grunn av en voldsom økning i arbeid for styret i forbindelse med innglassingsprosjektet ønsker styret å øke honoraret for foregående periode for å vise at alt ekstraarbeid utover forventet arbeid skal belønnes og kompenseres økonomisk.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 400 000.
Dette er midlertidig, og gjelder kun for denne perioden.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtatt med 5 stemmer mot.

5. Oppdatere vedtekter: Endring av antall varamedlemmer

I vedtektene paragraf 8-1 står det at borettslaget sitt styre skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret foreslår å fjerne kravet om to varamedlemmer i vedtektene våre, og gå ned til kun ett -1- varamedlem.

Vedtak:

Vedtektene paragraf 8-1 (1) ble endret til:
"Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire styremedlemmer, og ett -1- varamedlem".

Paragraf ble endret til: 8-1(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Vedtatt med 1 stemme mot.

6. Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer

Sak innmeldt av Ove Bergersen

Forslaget går på utsettelse av innglassingsprosjektet for å gjøre ytterligere undersøkelser med fokus på energieffektivisering, kartlegging av alternative løsninger, alternativ finansiering og evt. støtteordninger.

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag:

Det iverksettes umiddelbart arbeid med å utbedre balkonger som gir lekkasjeproblemer inn i leiligheter. Prosjektet om renovering med balkongutvidelse for det øvrige borettslaget stilles i bero. Den foreslåtte finansieringsplanen stress-testes av en uavhengig rådgiver. Samtidig må styret undersøke hva som skal til for å gjøre prosjektet til et støtteverdig energioptimerende og strømproduserende tiltak, og finne ut hvilke støtteordninger og lånebetingelser som da blir tilgjengelige.

Nedstemt med følgende avgitte stemmer:

8 stemmer for
84 stemmer mot
1 blank stemme

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner

Styret har informert om økte kostnader for innglassingsprosjektet. Flere opsjoner i tilbudet fra Balco er helt nødvendig å inkludere for å få et optimalt resultat for alle andelseiere. Styret har akseptert et fastpristillegg til kontrakten med Balco som sikrer oss mot prisøkning i prosjektperioden. Dette koster 2,7 millioner mer. Styret ønsker å øke lånerammen til 70 millioner slik at vi sikrer oss mot uforutsette utgifter som informert i informasjonsmøtet torsdag 6. mars. Presentasjonene fra møtet ligger på Bate.no/MinSide.

Styret vil påpeke at eventuelle midler som er igjen blir overført til vedlikeholdsbudsjettet siden det er tvingende nødvendig å for eksempel rense ventilasjonskanalene.

Vedtak:

Lånerammen til innglassingsprosjektet ble økt med fem - 5 - millioner slik at total ramme blir 70 millioner.

Vedtatt med følgende avgitte stemmer:

11 stemmer mot
80 stemmer for
2 blanke stemmer

8. Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene

Styret ønsker å oppdatere ordensreglene med følgende endringer:

Punkt 3: Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer. Avsnitt om våtrom Tilleggstekst ang. beredere:

Anbefalt maksimum levealder på varmtvannsberedere er 20 år. Derfor oppfordres andelseiere til å bytte varmtvannsbereder innen denne er 20 år. Dersom det oppstår vannskade fra varmtvannsbereder eldre enn 20 år vil andelseier bli ansvarlig for borettslagets egenandel på forsikringen. Styret vil sammen med forsikringsselskap sette den riktige egenandelen for hvert tilfelle sett ut fra omfang og kostnad for reparasjon.

Punkt 3, avsnitt om ventilasjon. Tilleggstekst:

Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt.

Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet. Andelseier må sørge for at innsuget til ventilasjonen alltid er åpen, og at det er fritt for støv og smuss slik at ventilasjonen virker som tiltenkt. I tillegg bør andelseiere sørge for at ventilasjon over vinduer alltid står åpen slik at mest mulig luft kan sirkulere i leiligheten. Slik bruk forhindrer fuktskader i leilighetene.

Punkt 3: Tilleggstekst på slutten av punktet;

Etter eksisterende tekst. Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

Andelseier skal sørge for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører. I tillegg skal andelseier sørge for å holde kontaktinformasjonen til eventuelle leieboere oppdatert hos forretningsfører.

Andelseier plikter å sørge for at de som disponerer leiligheten har satt seg inn i vedtektene og ordensreglene i borettslaget, og blir fortløpende oppdatert med informasjon styret sender ut.

Punkt 4, kjøring og parkering:

Setningen som handler om at det ikke er tillatt å lade el-sparkesykler/el-sykler etc. blir oppdatert med **også å gjelde i privat bod.**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Punkt 7, Brannvern.

Tilleggstekst i 2. avsnitt om brannvarslingssystem

Borettslaget har et meget avansert og nymotens brannvarslingssystem, med tilhørende lekkasjesensor. Det er imidlertid slik at dette ikke virker dersom ikke alle leilighetene sine brannvarslingsdetektorer er "online" og koblet til en sentral. Andelseier må derfor sørge for at brannvarslingsdetektorer er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at sensoren for vannlekkasje er plassert riktig, koblet til sentralen og har virksomme batteri. Styret skal sørge for tilgang på batteri.

Tilleggstekst i 3. avsnitt om service på brannslukningsapparater :

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i felles oppgang nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet. Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernustyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernustyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.

De oppdaterte ordensreglene blir sendt ut sammen med protokollen og lagt på hjemmesiden og Min side.

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Rune Gederø ble gjenvalgt til leder for 2 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer er på valg.

Det forelå tre kandidater. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt som styremedlemmer for 2 år.

Jan Erik Olsen
Nina Aspøy
Vibeke Kaarstad

Vedtak:

Jan Erik Olsen (gjenvalg) og Nina Aspøy (ny) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Lisbeth Hansen ble gjenvalgt til varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Anita Støyva, Kari Sylte og Marianne Hagenes utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.

Et borettslag av vår størrelse har rett til å møte med to delegerte på Bate sin generalforsamling. Disse må velges ved navn på generalforsamlingen.

Vedtak:

Ole Kristian Kristiansen og Marie Therese Christensen Backer ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

9.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Rune Gederø, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Marie Therese Christensen Backer, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Ole Kristian Kristiansen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Jan Erik Olsen, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Nina Aspøy, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Lisbeth Hansen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

23.04.2025

Protokollvitne

Anita Støyva (sign.)

23.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024 og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velde det styret som skal forvalte ditt boplass det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være til stede og uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme per andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 22.04.2025, kl. 19:00

Hotel Energy

OBS! Ta med penn i tilfelle skriftlig avstemming.

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 Oppdaterte vedtekter: Endring av antall varamedlemmer
- 6 Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer
- 7 Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner
- 8 Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene
- 9 Valg
 - 9.1 Valg av leder for 2 år
 - 9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - 9.4 Valg av valgkomité
 - 9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.
 - 9.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark II

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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

På grunn av en voldsom økning i arbeid for styret ønsker styret å øke honoraret for foregående periode. Det har vært betraktelig mer arbeid med innglassingsprosjektet enn forventet, og styret har brukt mye ekstra tid på dette. Styret ønsker derfor å vise at alt ekstraarbeid utover forventet arbeid skal belønnes og kompenseres økonomisk.

I tillegg har borettslaget alltid ligget i nederste sjiktet på Bate sin skala over normalt styrehonorar basert på antall andeler.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000.

Dette er midlertidig, og gjelder kun for denne perioden. Styret fortar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatere vedtekter: Endring av antall varamedlemmer

I vedtektene paragraf 8-1 står det at borettslaget sitt styre skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret gjennomfører ikke styremøter uten at alle styremedlemmer er til stede, og kan derfor ikke se behovet for to varamedlemmer. I tillegg har ikke borettslaget en egen valgkomité, og styret må da hvert år rekruttere 4 eller 5 kandidater til styrearbeid (to styremedlemmer, styreleder, pluss to varamedlemmer). Varamedlemmene sitter i 1 år.

Styret ønsker derfor å fjerne kravet om to varamedlemmer i vedtektene våre, og gå ned til kun ett -1- varamedlem.

Forslag til vedtak: Vedtektene paragraf 8-1 (1) endres til: "Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire styremedlemmer, og ett -1- varamedlem".

I tillegg oppdateres vedtektene der varamedlemmer er omtalt slik at det spesifiseres at det kun er én: 8-1(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

6. Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer

Saken er innmeldt av Ove Bergersen

De fleste beboere venter nå på nye balkonger og den nødvendige tettingen av fasadene, men det nye informasjonsmøtet om betongrenovering/utbyggingen viser stor usikkerhet med hensyn til økonomien i prosjektet som det virker som flertallet i styret ønsker å pålegge beboerne.

Det høres på en måte akseptabelt ut å betale tilbake 70 millioner i lån over 50 år. Anslått økning i fellesutgiftene går fra et anslag på ca. 2200 til bare 2800 (for stor leilighet). Men som tidligere styreleder Ove Hernes viste i sin presentasjon, må vi som beboere i tillegg påregne flere andre utgifter til de fellesutgifter vi allerede nå betaler. Dessuten garanterer såkalte «ballonglån» med en renteswapavtale bare en rente for en viss periode, og med et lån over 50 år, sier dette lite om hva lånekostnadene blir om noen år. Femti år er lenge og slike lån garanterer ikke mot tap som kan gi en stor økning i felleskostnadene. De som vurderer finansiell risiko ved store lån, anbefaler ikke slike lån. For inngåelse av kompliserte låneavtaler, bør det vurdert, som et minimum, gjennomføres en stress-test av uavhengige rådgivere. Se: <https://www.kbn.com/kunde/finansrapportering/finansiell-risiko/>

To av våre lån vil bli innfridd fra 2037. Nye lån i statlige banker kan få en avdragsfrihet i 8 år. Det mest logiske blir da at vi tar opp et nytt stort lån til utvidelse av balkongene i 2029 – da med 8 års avdragsfrihet. Dette vil sikre en myk overgang samtidig som de samlede renteutgiftene i prosjektet ikke blir for høye.

Videre bør et så stort prosjekt som ny fasade med utbygging, ses i sammenheng med de nye kravene om energioptimering i bygg og ønsket fra EU om mer fornybar energi. Med de nye fornybaraktene som regjeringen nå er i ferd med å undersøke, vil såkalte «energisaunfunn» som for eksempel et borettslag, mulighet til å selge overskuddskraft uten gebyrer. Støtteordningene for slik energioptimering er nå i ferd med å falle på plass. Alt dette er argumenter for å utsette utbyggingprosjektet noen få år, og heller fronte det som et prosjekt som skaper fornybar energi ved at de nye glassfasadene kombineres med solceller og/eller varmepumper.

Likvel: det er klart at de som opplever lekkasjer må få utbedret disse. Det stilles imidlertid spørsmål ved hvor godt flertallet i styret har prøvd å få ned prisen på dette nødvendige arbeidet. Det fremmes derfor følgende forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Det iverksettes umiddelbart arbeid med å utbedre balkonger som gir lekkasjeproblemer inn i leiligheter. Prosjektet om renovering med balkongutvidelse for det øvrige borettslaget stilles i bero. Den foreslåtte finansieringsplanen må stress-testes av en uavhengig rådgiver. Samtidig må styret undersøke hva som skal til for å gjøre prosjektet til et støtteverdig energioptimerende og strømproduserende tiltak, og finne ut hvilke støtteordninger og lånebetingelser som da blir tilgjengelige.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke til følge.

Et vedtak i denne saken vil stoppe det planlagte prosjektet og annullere vedtaket om innglassing som ble gjort i ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Styret ønsker å minne andelseiere om at vedtaket om innglassing og utvidelse av balkonger ble gjort med et overveldende flertall på 97%. Det finnes ingen grunn til å sette prosjektet på pause og trenere fremdrift. Og som styret har informert om flere ganger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

lenere vi oss på rapporten fra Multiconsult som sier at det beste alternativet for å hindre lekkasjer er innglassing av betongen.

Styret har presentert estimerte kostnader, og nylig informert om ustabilitet i verdensmarkedet som dessverre også påvirker vårt prosjekt. Vi har fått meget god hjelp og rådgivning fra Danske Bank som er den banken som finansierer Balco sine kunder da de vet hvor høy kvalitet løsningen har med estimert levetid mellom 80-100 år. Danske Bank er den banken som tilbyr den laveste renten. Styret ønsker å påpeke at Husbanken kun finansierer nybygg, og ikke rehabilitering. Bate er også naturlig en god sparringspartner som vår forretningsfører.

Styret har brukt tiden fra vedtaket ble gjort med 97% flertall i ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 til å forhandle frem kontrakt med Balco og det beste finansielle tilbudet fra Danske Bank. Styret fikk en oppgave fra generalforsamlingen, og har jobbet i tråd med denne.

Dersom denne saken blir vedtatt i generalforsamling ser styreleder på dette som mistillit og ønsker da naturligvis ikke å stille til gjenvalg som styreleder.

7. Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner

Styret har informert om økte kostnader for innglassingsprosjektet. Som informert var det flere opsjoner i tilbudet fra Balco som er helt nødvendig å inkludere for å få et optimalt resultat for alle andelseiere. Styret har akseptert et fastpristillegg til kontrakten med Balco som gjør at vi sikrer oss mot prisøkning i prosjekterperioden. Dette koster 2,7 millioner mer. Styret ønsker å øke lånerammen til 70 millioner slik at vi sikrer oss mot uforutsette utgifter som informert i informasjonsmøtet torsdag 6. mars. Presentasjonene fra møtet ligger på Bate.no/MinSide.

Styret vil påpeke at eventuelle midler som er igjen blir overført til vedlikeholdsbudsjettet siden det er tvungende nødvendig å for eksempel rense ventilasjonskanalene.

Forslag til vedtak: Lånerammen til innglassingsprosjektet økes med fem - 5 - millioner slik at total ramme blir 70 millioner. Økningen medfører at vi da kan gå i gang med prosjektet.

8. Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene

Styret ønsker å oppdatere ordensreglene med følgende endringer:

Punkt 3: Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer. Avsnitt om våtrom

Tilleggstekst ang. beredere: Anbefalt maksimum levealder på varmtvannsberedere er 20 år. Derfor oppfordres andelseiere til å bytte varmtvannsbereder ut innen denne er 20 år. Dersom det oppstår vannskade fra varmtvannsbereder eldre enn 20 år vil andelseier bli ansvarlig for borettslagets egenandel på forsikringen. Styret vil sammen med forsikringselskap sette den riktige egenandelen for hvert tilfelle sett ut fra omfang og kostnad for reparasjon.

Punkt 3. avsnitt om ventilasjon. Tilleggstekst:

Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt.

Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet. Andelseier må sørge for at innsuget til ventilasjonen alltid er åpen, og at det er fritt for

støv og smuss slik at ventilasjonen virker som tiltenkt. I tillegg bør andelseiere sørge for at ventilasjon over vinduer alltid står åpen slik at mest mulig luft kan sirkulere i leiligheten. Slik bruk forhindrer fuktakkader i leilighetene.

Punkt 3: Tilleggstekst på slutten av punktet:

Etter eksisterende tekst: Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

Andelseier skal sørge for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører. I tillegg skal andelseier sørge for å holde kontaktinformasjonen til eventuelle leieboere oppdatert hos forretningsfører.

Andelseier plikter å sørge for at de som disponerer leiligheten har satt seg inn i vedtektene og ordensreglene i borettslaget, og blir fortløpende oppdatert med informasjon styret sender ut.

Punkt 4, kjøring og parkering:

Søtningen som handler om at det ikke er tillatt å lade el-sparkecykler/el-sykler etc blir oppdatert med også å gjelde i privat bod.

Punkt 7, Brannvern.

Tilleggstekst i 2. avsnitt om brannvarslingsystem

Borettslaget har et meget avansert og nymotens brannvarslingsystem, med tilhørende lekkasjesensor. Det er imidlertid slik at dette ikke virker dersom ikke alle leilighetene sine brannvarslingsdetektorer er "online" og koblet til en sentral. Andelseier må derfor sørge for at brannvarslingsdetektorer er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at vænnlekkasjesensoren er plassert riktig. Koblet til sentralen og har virksomme batteri. Styret skal sørge for tilgang på batteri.

Tilleggstekst i 3. avsnitt om service på brannslukningsapparater:

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i fellesgangen nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet. Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernustyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernustyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.

De oppdaterte ordensreglene blir sendt ut sammen med protokollen og lagt på hjemmesiden og Min side.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9. Valg

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 1-2 varamedlemmer for 1 år. (Avhenger av vedtak i sak 5. vedtektsendring for styrets sammensetning)

9.1 Valg av leder for 2 år

Det er ingen som har meldt interesse for å ta over som styreleder i dette valget. Forsatt at utsettelse av innglassingsprosjektet ikke vedtas i sak 6 stiller nåværende styreleder til gjenvalg. Dersom prosjektet vedtas utsatt er ikke gjenvalg aktuelt.

Forslag til vedtak: Rune Gedernø velges til styreleder for 2 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer er på valg. Styret har presentert kandidater, og andelseiere står fritt til å velge mellom de som står på valg.

Følgende andelseiere kan velges. Det stemmes på to av navnene. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt som styremedlemmer for 2 år. Avgjøres ved skriftlig avstemming.

Jan Erik Olsen
Nina Aspøy
Marie Larsen Gellein
Vibeke Kåarstad

Forslag til vedtak: De to kandidatene som får flest stemmer blir valgt inn i styret for de neste to år.

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forsatt vedtatt vedtektsendring for styresammensetning velges nå av ett varamedlem, og ikke to.

Forslag til vedtak: Lisbeth Hansen gjenvelges som varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ingen valgkomité nå. Dersom benkeforslag mottas på møtet kan valgkomité på 2-3 medlemmer velges.

Forslag til vedtak: Eventuelle kandidater settes opp her.

_____ og
_____ utgjør borettslagets valgkomité
det neste året.

Alternativt:
Det velges ikke valgkomité.

Styrets innstilling: Styret fortsetter som valgkomité dersom det ikke blir valgt en valgkomité.

9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.

Et borettslag av vår størrelse har rett til å møte med to delegerte på Bate sin generalforsamling. Disse må velges ved navn på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ole Kristian Kristiansen og Marie Backer velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Styrets innstilling: Forslaget tas til følge.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	434 200	434 200
Bygninger	7	24 091 768	24 091 768
Parkeringsanlegg	7	33 708	33 708
Andre driftsmidler	7	874 410	1 266 483
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 034 087	26 425 160
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		107 009	54 834
Forskuddsbetalte kostnader		391 805	341 253
Andre fordringer		0	1 179
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 104 126	1 478 051
Sum omløpsmidler		2 602 940	1 875 316
SUM EIENDELER		28 637 026	28 300 476

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 462 376	8 058 888	8 462 765
Tilskudd	1	0	15 000	0
Lading e-lbil		110 218	67 862	115 000
Beboeroppdrag		1 600	22 286	0
Sum inntekter		8 574 194	8 164 016	8 577 765
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	273 840	273 840	433 900
Avskrivninger	7	391 073	769 914	0
Forretningsførerhonorar		225 096	218 748	237 000
Tilleggsjenester forretningsfører		51 917	14 675	15 625
Revisjonshonorar	3	17 288	15 939	17 500
Vaktmesterjenester	4	866 400	738 744	800 000
Drift og vedlikehold	5	1 001 080	1 559 412	1 500 600
Forsikringer		690 976	699 436	793 500
Kommunale avgifter		1 590 728	1 805 176	1 885 000
Energi/strøm		305 850	311 181	300 000
Kontingent Boligbyggelag		48 000	48 000	58 000
Administrasjonskostnader		106 840	345 817	99 500
Sum kostnader		5 565 058	6 600 882	5 938 625
Driftsresultat		3 009 136	1 563 134	2 639 140
Finansielle poster				
Renteinntekter		68 709	52 875	60 000
Kundeubytte		74 650	69 073	50 000
Rentekostnader		812 335	855 752	788 000
Netto finanskostnader		668 975	733 805	678 000
Resultat	6	2 336 160	829 330	1 961 140

Balance 2024

Side 10 av 23

Årsregnskap

Side 9 av 23

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Oppløst egenkapital		-8 207 664	-10 603 624
Sum egenkapital	8	-8 251 664	-10 587 624
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	16 793 509	17 076 105
Pant- og gjeldsbrev/lån	9	14 176 704	14 779 075
Borettsinnskudd		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		36 412 213	38 195 180
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbehold felleskostnader		47 687	11 371
Leverandørgjeld		324 598	614 854
Annen kortsiktig gjeld		104 182	68 895
Sum kortsiktig gjeld		476 477	693 120
Sum gjeld		36 888 690	38 888 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 637 026	28 300 476

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Rune Gedere
Styreleder

_____ Ole Kristian Kristiansen
Styremedlem

_____ Marie Therese Christensen Backer
Styremedlem

_____ Jan Erik Olsen
Styremedlem

_____ Ove Hernes
Styremedlem

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsplikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omleggsmidler som anleggsmidler eller langsigte gjeld

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsigte gjeld

Kortsiktig gjeld baseres først på om det er et langsiktig og virkelig gjeld

Kortsiktig gjeld baseres først på om det er et langsiktig og virkelig gjeld

Frittliggende gjeld til vedlikehold klassifiseres som egenkapital

Avsetning for pålept vedlikehold klassifiseres som gjeld

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opplæringsprinsippet.

Disponible midler

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

Opplysning om disse disponible midler følger følgende oppstillingsskema:

A. Disponible midler fra følgende oppstillingsskema:

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bates grønne kroner	0	15 000

Balanse 2024

Side 11 av 23

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Side 12 av 23

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
Sum personalkostnader	273 840	273 840

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorarer er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Investerte 31.12	0	0
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	7 732 830
Imbetalt driftskapital i år	866 400	549 408
Andel drift	880 019	734 619
Avgjøring TSS 2023	-186 381	185 211
Skyldighet/gode hos TSS	0	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Reinhold	301 511	283 300
6900 Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 345	559 724
6930 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 880	12 089
6960 Reparasjon og vedlikehold annet	51 620	45 481
6730 Honorar for teknisk rådgivning	117 478	68 430
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	445 653	588 023
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	4 365
Sum	1 001 080	1 569 412

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Side 13 av 23

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	2 336 160	829 330
Avdrag på lån	-1 782 907	-1 739 601
Aktiverede anskaffelser	0	-213 749
Tilbakeføring av avskrivning	391 073	709 914
Endring disponible midler	944 266	-354 196
Omløpsmidler	2 602 940	1 875 316
Kortsiktig gjeld	476 477	693 120
Disponible midler	2 126 462	1 182 196

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Side 14 av 23

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Bygninger	Påkostninger	Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01:	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 483	33 708
Arets tilgang:	0	0	0	0	0	0
Arets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 483	33 708
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 167	53 438	1 065 350	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 833	160 313	578 265	24 042 276	649 483	33 708
Arets avskrivninger:	19 800	42 750	328 723	0	0	0
Anskaffelsesår:	2022	2023	2021	1975	2007	1975
Antatt levetid i år:	10	5	5			
	Tomter					
Anskaffelseskost pr.01.01:	434 200					
Arets tilgang:	0					
Arets avgang:	0					
Anskaffelseskost pr.31.12:	434 200					
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0					
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0					
Bokført verdi pr.31.12:	434 200					
Anskaffelsesår:	1975					
Antatt levetid i år:						

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Arets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	-8 267 664	2 336 160	-10 603 824
Sum Egenkapital	-8 251 664	2 336 160	-10 587 824

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekter og vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppvære verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskaps drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Side 15 av 23

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	60308106232	13558063 7	13558063
Lånetype:	Annuliert	Annuliert	Annuliert
Oppraksår:	2018	2012	2011
Restesats:	2,74 %	2,445 %	2,267 %
Betingselsr:	Fastrente i 10 år fra 11.10.19.	Fastrente i 10 år fra 01.06.22.	Fastrente i 10 år fra 01.04.22.
Beregnet innfriid:	30.03.2043	01.01.2037	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000	7 700 000	17 550 000
Lånesaldo 01.01:	14 779 075	5 530 808	12 446 197
Avdrag i perioden:	600 371	350 400	832 190
Lånesaldo 31.12:	14 178 704	5 180 508	11 613 001
Saldo 5 år frem i tid:	10 967 783	3 412 418	7 624 739

PANTSTILLELSE
Av anleggsgjeld bokførte gjeld er kr 36 412 213,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 20 034 087,-. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Noter 120 Borettslaget Madlamark II

Side 16 av 23



Telephone +47 40 40 40 83
Internet www.kpmg.no
Enterprise 835 174 827 MVA

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II	
Styreleder	Rune Gedero (sign.) 11.03.2025
Styremedlem	Ole Kristian Kristiansen (sign.) 11.03.2025
Styremedlem	Marie Therese Christensen Backer (sign.) 11.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.) 08.03.2025
Styremedlem	Owe Hernes (sign.) 08.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark II 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.

Eiter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk 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 nedetter under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 regnskapsøktikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om tornold 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG Network, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statensrevisjonsvesenstet - medlemmer av Det norske Revisjonsvesenstet
Oslo
Alta
Bergen
Drammen
Kjellerstrand
Molde
Sandnessjøen
Stavanger
Tromsø
Ålesund
Århus
Beograd
Bucharest
Cairo
Canton
Chengde
Columbo
Dallas
Denver
Detroit
Frankfurt
Guangzhou
Hankou
Harbin
Hongkong
Kobe
London
Lyons
Macau
Manila
Miami
Milano
Minneapolis
Moscow
New York
Osaka
Paris
Peking
Prague
Rangoon
Reykjavik
Shanghai
Singapore
Stockholm
Tientsin
Tokyo
Wuhan
Zurich

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 utiliserte feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 utiliserte 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 utiliserte feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonsprosedyrer 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 utiliserte feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, unnløse fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonsprosedyrer som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 borettslagets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsatte 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 rettvissende 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)

Side 19 av 23

2

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



Pennéo DokumentID: GAMH6-EPYAB-ZUKKO-KYSZA-AB11M-ZMFRN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Pennéo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av de mest avanserte hashverktøyer for det digitale dokumentet. All kryptografisk behandling er innbygd 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 tidsstempelleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Pennéo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Side 20 av 23

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

med informasjon om dyret, og en underskrift på at vilkårene for å ha dyr i borettslaget blir fulgt.

Styret har fått for mange henvendelser om at det sjelden er ledige parkeringsplasser for gjester. Vi har derfor informert om at vi vil gå runder og skrive opp biler som til stadiighet parkerer på våre gjesteplasser. Plassene er forbeholdt gjester, og ikke beboeres bil nummer to.

Alle som har ledeboks for el-bil blir belastet årlig via en manuell optelling gjort av Bate. Denne tjenesten skal Bate slutte med, og vi har derfor inngått en driftsavtale med Lyse. På denne måten vil hver beboer få en månedlig regning fra Lyse.

Styret jobber kontinuerlig med å finne beste pris på faste avtaler borettslaget har. Vi har for eksempel en vaktmester, vi har et renholdsfirma som vasker fellesgangen vår. Vi har avtale med firma som vasker og bytter ut alle mattene våre. Vi har avtale med et selskap som inspirerer og godkjemmer pulverapparat og brannslanger. Vi har også en avtale med Bate som vår forretningsfører. Vi har en avtale med Gjensidige for forsikring av bygningsmassen og uteområdene våre. Vi kan nevne at vi har kuttet kostnaden for vaktmestertjenester med 50%. Fra 80 000 i måneden til 40 000 i måneden.

Borettslaget har et moderne og nymotens brannvarslingssystem fra Sfy. Vi ser imidlertid at det er flere beboere som ikke er "online" med systemet, og at batterier ikke blir byttet ut når det trengs. Vi ønsker derfor å inngå en avtale med Sfy for å overvåke alle leilighetene sine branndetektorer og lekkagesensorer slik at systemet fungerer som tiltenkt. Vi vil da få tilsendt batterier i postkassen, og Sfy vil overvåke hvilke leiligheter som ikke er "online" og ta kontakt med beboere for å bistå med hjelp til å bytte batteri eller koble opp med app.

Hvert år får vi besøk av en koloni med måker. Måkene er vernet siden de er utrydningstruet, derfor kan vi ikke gjøre drastiske tiltak for å bli kvitt de. Vi vil fortsette å samarbeide med vaktmester for å finne løsninger som gjør at måkene finner takene våre mindre attraktive for reirbygging.

Styret har også dialog med Stavanger kommune når det er aktuelt, for eksempel ved nabovarsler og den konkrete saken om flytting av bussholdeplasser.

HMS-arbeid: styret forholder seg til aktivitetene som står i BevarHMS. Aktiviteter der er for eksempel inspeksjon av lekeplasser ved behov, og inspeksjon av pulverapparat samt brannslanger etter avtale. Hyppig kontroll av fellesområdene ligger også inne som aktivitet.

Styrets planer fremover

Være styringskomité for innglassingsprosjektet mens Multiconsult er byggherrerepresentant. Dette kommer til å ta mye tid og fokus.

Kontinuerlig revisjon av eksisterende kontrakter med leverandører av tjenester til oss, for å sikre at vi har de riktige vilkårene og riktig pris.

Følge opp vaktmester enda mer for å sikre at de ikke forbruker flere timer enn det som blir betalt per måned. For eksempel kutte ned på hyppigheten av gressklipping.

Sette nytt styre, fordele oppgaver, sette forventninger.

Informere og kommunisere til beboere hyppigere enn før. Vi må begynne å informere om hva vi har diskutert og jobbet med i styremøtene.

Jobbe sammen med vaktmester for å håndtere problemet med måker.

Innhente tilbud på rens av ventilasjonssystemet vårt.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark II

Borettslaget Madlamark II ligger i Stavanger kommune og består av 160 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 851479422.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rune Gederø

Styremedlem, Jan Erik Olsen

Styremedlem, Owe Hernes

Styremedlem, Marie Therese Christensen Backer

Styremedlem, Ole Kristian Kristiansen

Varamedlem, Cathrine Storhaug

Varamedlem, Lisbeth Hansen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 18 styremøter hvor i alt 88 protokollførte saker har vært behandlet. I tillegg har vi hatt rundt 20 prosjekterelaterte arbeidsmøter for å jobbe med både kontrakt med Balco og med bank, både med og uten Multiconsult og Balco.

Arrangementer: det har vært avholdt informasjonsmøter og ekstraordinær

generalforsamling i sammenheng med innglassingsprosjektet. Det har også vært visning av balkonger fra Balco med styremedlemmer tilstede.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Innglassingsprosjektet: dette har tatt mye mer tid enn styret forventet. Styret skal ta beslutninger basert på fakta, og vi har brukt tiden fra ekstraordinær generalforsamling der vi fikk dette oppdraget til å finne beste leverandør og beste bank. Helt i sluttfasen fikk vi et tilbud fra en konkurrent av Balco. Tilbudet var dyrere, de presenterte en løsning vi ikke likte og de trengte betraktelig mer tid til å gjennomføre prosjektet. Derfor ble Balco valgt som leverandør av innglassingsprosjektet. Vi kan imidlertid ikke signere kontrakt med Balco for vi har signert avtale med bank, og siden vi må be om en høyere ramme i generalforsamlingen 22. april vil vi signere lån med bank og kontrakt med Balco så raskt som mulig etter generalforsamlingen har godkjent ny låneramme.

Innglassingsprosjektet er viktig. Det er et av de viktigste prosjektene borettslaget har gått i gang med. Som vi har informert om flerfaldige ganger må vi gjøre noe for å sikre oss at betongen slutter å suge inn vann. Vi har mange vannskader på bygningen, som gjør at vi får vannskader inne i leilighetene. Forsikringen vår dekker ikke disse skadene fordi bygningen er eldre enn 40 år. Når vi er ferdig med innglassingsprosjektet "nuller" dette ut og vi får full dekning i forsikringen igjen.

I tillegg har generalforsamlingen bestemt, med overveldende flertall, at vi skal utvide balkongene med 1,2 meter. Dette gir oss beboere et ekstra rom, noe som også øker livskvaliteten.

Borettslaget har hatt flere informasjonsmøter, og styret har brukt mye tid på å forberede disse.

Det begynner å bli mange dyr i borettslaget. Vedtektene våre sier ingenting om at det ikke er tillatt med dyrehold, men styret ønsker allikevel å ha en viss oversikt over antall dyr. Vi har derfor sendt rundt en egenerklæring til alle der vi har bedt dyreeiere om å returnere

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisennummer 89571851.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

for B/L Madlamark II, org nr 851 479 422, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 16. mars 2015. Sist endret på generalforsamlingen 22.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne brukstett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er søklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nørmere om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilberlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimeleg eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
 - (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder brukstett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbøder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbøder og vask, apparater, tapet, gulvbalegg, vegger, gully- og hulingssplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karnar.

3

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på varandser, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde Bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelekkeleg, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønskelig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålæg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålæg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

4

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ordensreglene

for borettslaget Madlamark II, org.nr 851 479 422, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Oppdatert 22.04.2025.

Styret har myndighet til å endre eller oppdatere ordensreglementet ved behov. Bruk hjemmesiden vår for informasjon og til å kontakte styret. Husk at også Bate (bate.no) har mye informasjon som er nyttig for beboere.

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på borettslagets eiendom. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging eller lignende skal naboer varsles i god tid før arbeidet starter. Slikt arbeid tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager fra klokken 07:00 til klokken 19:00
- Lørdager-klokker fra klokken 10:00 til klokken 15:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet og at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrasser og balkonger. Annen bruk av åpen ild er ikke tillatt.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakelraker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for at dette blir ordnet opp i via andelseiers egen innboforsikring.

At risting av tøy, teppesbanking og lignende fra balkong, eller gjennom vindu, ikke forekommer. Lurting av dyner/sengtøy i vinduer på baksida er tillatt.

Risten (sluket) på balkongen må til enhver tid holdes åpen slik at overvann trekker ned i sluket og ikke inn i leiligheten. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Våtrom: Den enkelte andelseier har ansvaret for rengjøring av avløp og sluker samt kontroll av våtrom i egen boenhet. Andelseier skal kontrollere synlige rør slik at disse ikke lekket vann. Synlige rør faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Anbefalt maksimum levealder på varmtvannsberedere er 20 år. Derfor oppfordres andelseiere til å bytte varmtvannsbereder ut innen denne er 20 år. Dersom det oppstår vannskade fra varmtvannsbereder eldre enn 20 år vil andelseier bli ansvarlig for borettslagets egenandel på forsikringen. Styret vil sammen med forsikringselskap sette den riktige egenandelen for hvert tilfelle sett ut fra omfang og kostnad for reparasjon.

Ventilasjon: Borettslaget Madlamark II har et ubalansert ventilasjonsanlegg. Dette betyr at ventilator på kjøkken skal være uten motor. Ventilert og avtrekk skal rengjøres årlig.

Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt.

Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet.

Andelseier må sørge for at innsuget til ventilasjonen alltid er åpen, og at det er fritt for støv og smuss slik at ventilasjonen virker som tiltenkt. I tillegg bør andelseiere sørge for at ventilasjon over vinduer alltid står åpen slik at mest mulig luft kan sirkulere i leiligheten. Slik bruk forhindrer fuktskader i leilighetene.

Andelseier må rette opp feil og mangler umiddelbart dersom disse skyldes uaktsomhet fra andelseier. Andelseier må kontakte styret dersom feil eller mangler skjer på borettslagets eiendom.

Å melde alle skadesaker til egen utsteder av innboforsikring. Kontakt styret dersom utsteder av innboforsikring mener skadesaken skal dekkes av borettslagets forsikring.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Andelseier skal søke styret om lov til å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Styret kan tillegge krav og/eller begrensninger til utførsel. Oppsett av slike inngrep uten godkjenning fra styret kan pålegges fjernet/ødestruert for andelseiers egen regning.

Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

Andelseier skal sørge for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører. I tillegg skal andelseier sørge for å holde kontaktinformasjonen til eventuelle leieboere oppdatert hos forretningsfører.

Andelseier plikter å sørge for at de som disponerer leiligheten har satt seg inn i vedtektene og ordensreglene i borettslaget, og blir fortløpende oppdatert med informasjon styret sender ut.

INNGREP I BÆRENDE KONSTRUKSJON.

Andelseier har ikke mulighet til å gjøre inngrep i bærende konstruksjon, det vil si vegger, gulv og tak av betong.

Vi viser til vedtektene for mer informasjon om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Styret skal kontaktes dersom andelseier mener det er helt nødvendig med inngrep i bærende konstruksjon, og komme med en plan over arbeidet. Styret har mandat til å godkjenne om arbeidet skal utføres.

4. Fellesareal

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, trappeoppgang og bakgang.

De nedgravde avfallsstasjonene er Stavanger kommunes ansvar, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere, også restavfall. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, ta kontakt med Stavanger kommune for å finne egnede avfallsstasjoner for glass. Avfall skal ikke settes ved avfallsstasjonene.

Dersom andelseier har avtalt med Stavanger kommune om henting av større kvanta avfall, skal dette settes ut kvelden før og identifiseres med navn og telefonnummer, og hentetidspunkt.

Fellessarealer må holdes ryddige og sikre fri ferdsel for beboere og nødetater ved nødstilfeller til alle tider. Sykler kan i prinsippet plasseres i bakgang, men alle har en plikt til å påse at tømningssvei er fri for ferdsel.

Det er ikke tillatt å lade el-sykler, el-sparesykler eller andre ladbare kjøretøy i fellesområdene.

Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i bod og bakgang, og dør til bakgang skal alltid være lukket.

5. Kjøring og parkering

Det følger én parkeringsplass pr andel. Det er opp til styret å finne den beste parkeringsløsningen for borettslaget. Parkeringsplassene i borettslaget er ment for beboeres fremkomstmiddel, og ikke for avskiltede kjøretøy. Bruken av parkeringsplassene i borettslaget skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslaget har angitte parkeringer for gjester. Gjesteparkeringene kan disponeres av besøkende til beboere i borettslaget. Gjesteparkeringene skal ikke benyttes av beboere.

Det er kun tillatt å lade el-bil ved angitt ladestasjon. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt i privat bod eller på fellesareal for lading av el-bil, kupévarmer, batterivarmer eller lignende.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre kjøretøy innendørs.

Andelseiere står fritt til å leie ut den parkeringsplassen de disponerer.

Kjøring og parkering på gangveiene mellom blokkene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Vask av bil med kjemikalier er ikke tillatt på borettslagets område.

6. Dyrehold

Det må sendes søknad til styret om tillatelse til å ha dyr i borettslaget. Dyret må være av lovlig art og rase.

Eier av dyret plikter seg til å etterfølge disse retningslinjene:

- Nærmeste naboer skal informeres.
- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligsekskapets område.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr levert av borettslaget (pulverapparat eller brannslange), må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pulverapparat levert av borettslaget stå igjen i boligen.

8. Dugnad

Dugnad gir beboere en mulighet til å gjøre en frivillig innsats for borettslaget, og øke både utseende på fellesområder og trivsel i nærområdet. Dugnad arrangeres vanligvis én gang i året (primært tett opp til 17. mai), og ellers etter behov.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner etter "Borettslagsloven" og borettslagets vedtekter.

- Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
- Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på borettslagets eiendom
- Du er klar over at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter du deg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås
- I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Borettslaget har avtale med Sfty om brannsikring av leilighetene. Andelseier må teste røykvarsler med jevne mellomrom. Andelseier må også benytte seg av appen "sfty" for å ha kontroll på sine egne røykvarslere og vannvakt (water guard) som også er levert av Sfty.

Borettslaget har et meget avansert og nymotens brannvarslingsssystem, med tilhørende lekkasjesensor. Det er imidlertid slik at dette ikke virker dersom ikke alle leilighetene sine brannvarslingsdetektorer er "online" og koblet til en sentral.

Andelseier må derfor sørge for at brannvarslingsdetektorer er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at vannlekkasjesensoren er plassert riktig, koblet til sentralen og har virksomme batteri.

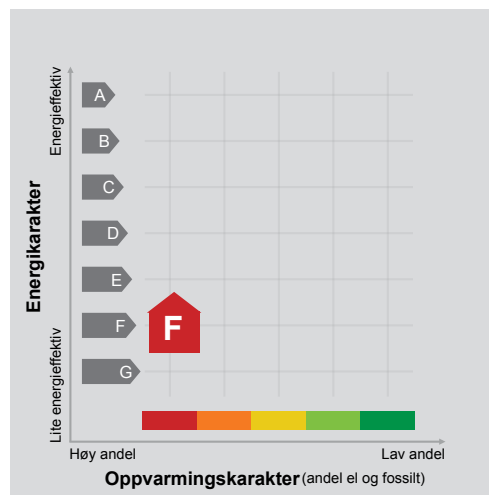
Styret skal sørge for tilgang på batteri.

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i fellesgangen nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet.

Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernustyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernustyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.



Adresse	Norvald Frøfjords gate 1B
Postnummer	4041
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	1942
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4415124
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-185365
Dato	30.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

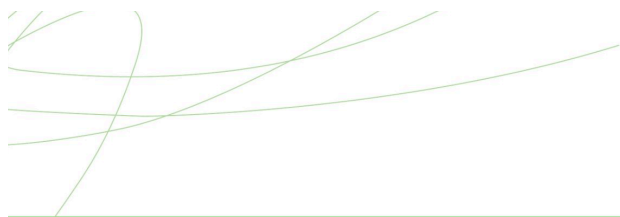
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 101
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

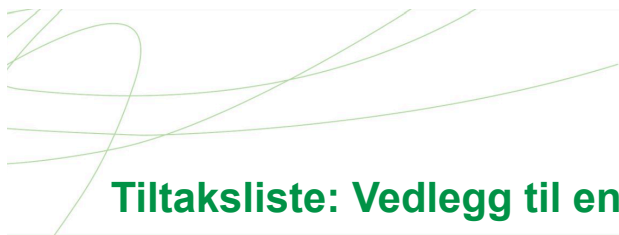
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 2: 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 3: 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. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienerer om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 utskifting 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (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.

Tiltak 21: 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. m².

NORVALD FRAFJORDS GATE 1B

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Studenter
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Madlavollkroken Linje 4, N85	1 min	0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	10 min	4.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min	4.9 km
Stavanger Sola	17 min	

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	4 min	0.3 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	13 min	1.1 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	9 min	0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	20 min	1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min	1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	21 min	1.7 km



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100



OPPLEVD TRYGGHET

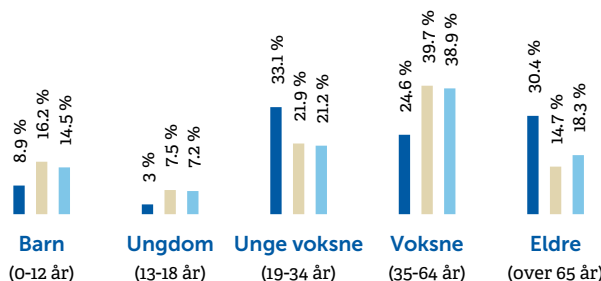
Veldig trygt 78/100



NABOSKAPET

Høflige 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugtussa/Madlavoll skole	893	629
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min	0.1 km
Gosen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Barnehagen Himmelblå (0-5 år) 24 barn	7 min	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madlamark PostNord	2 min	0.1 km
Kiwi Gosen PostNord	10 min	0.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 83/100

SPORT

-  **Hemmestveitbakken nord balløkk** 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  **Madlavoll skole** 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  **MOVA Tjensvoll** 11 min 
-  **SATS Madla** 15 min 

BOLIGMASSE

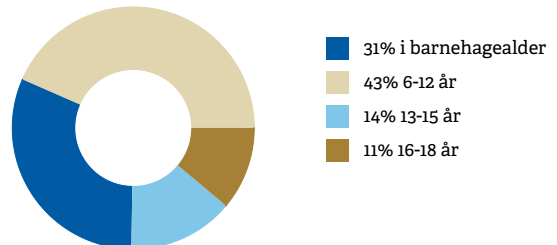


■ 100% blokk

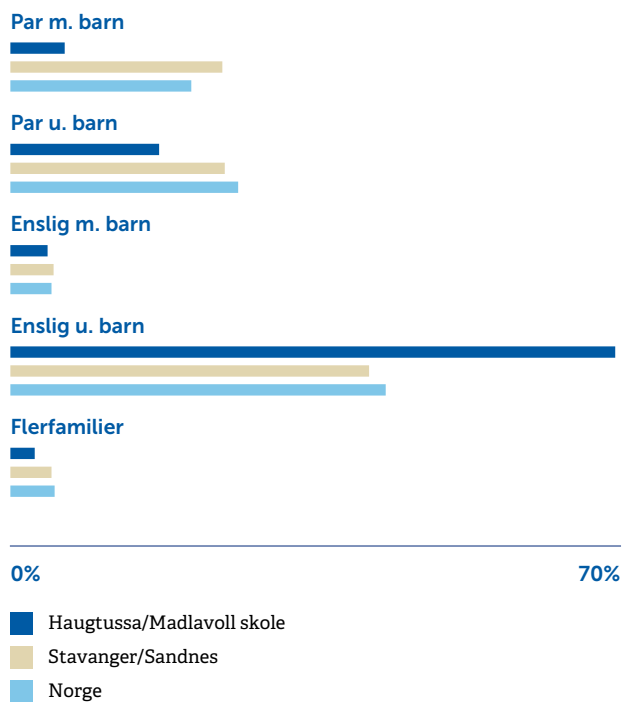
VARER/TJENESTER

-  **AMFI Madla** 15 min 
-  **Vitusapotek Madla** 15 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

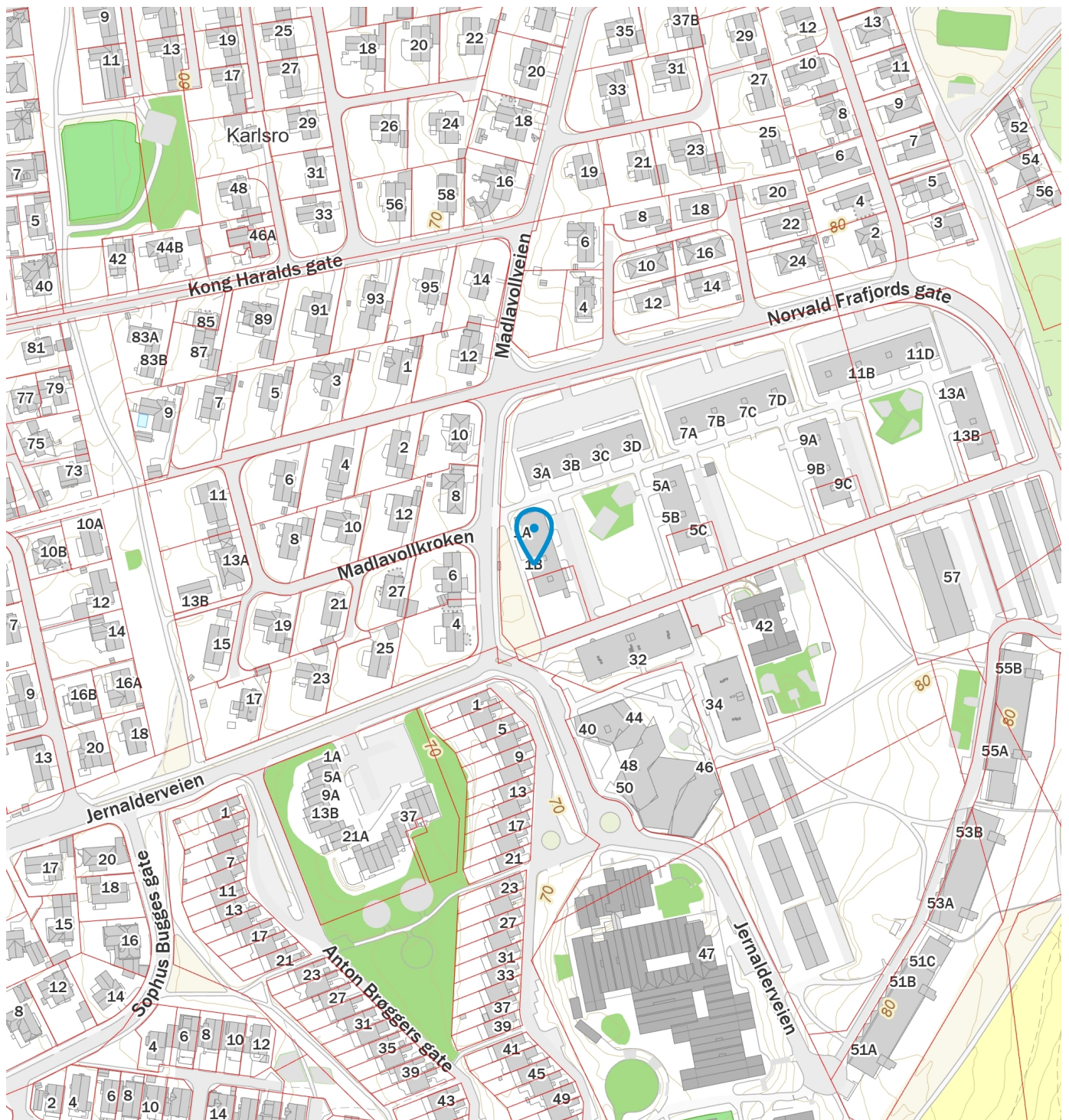
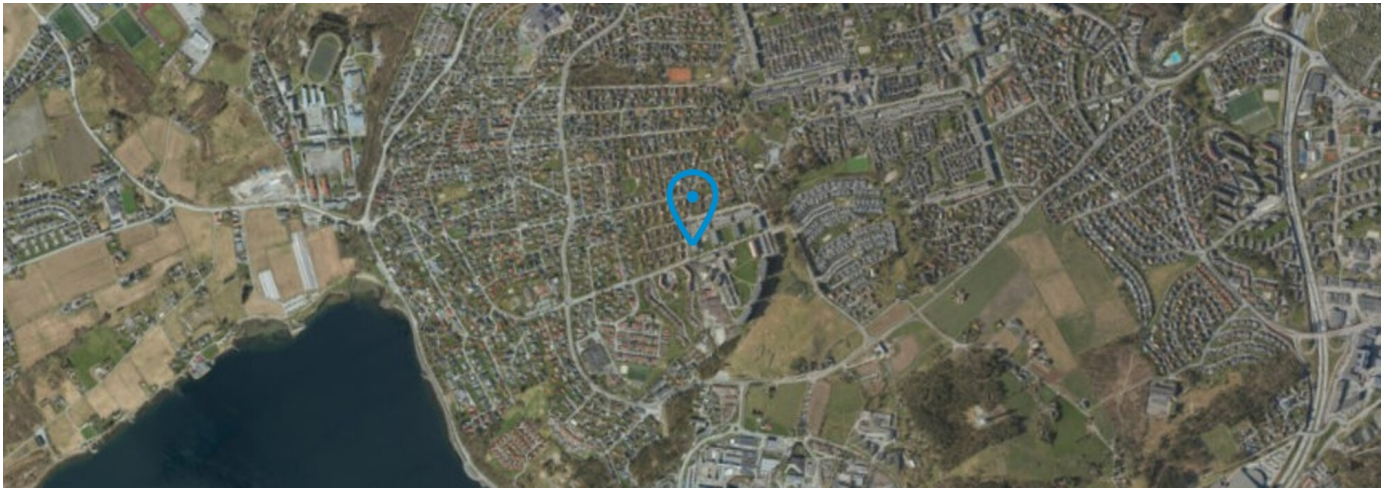


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



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

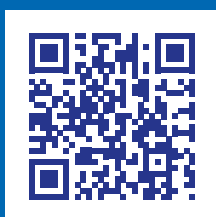
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/ 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 monterte 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: 2205250384 / Thomas Fanebust, tlf. 932 64 837
Norvald Frafjords gate 1B, 4041 Hafrsfjord
Andels nr. 159 i Borettslaget Madlamark II, org.nr. 851479422

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: _____

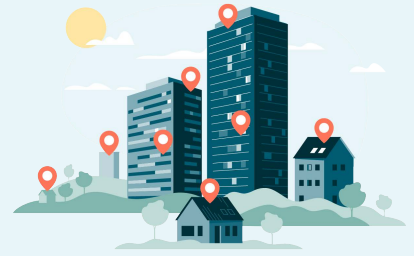
Postadr.: _____

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: 2205250384
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2025

Thomas Fanebust
Eiendomsmegler

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no