



Velkommen til

Jernalderveien 51B
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jernalderveien 51B
4041 Hafrsfjord

Leilighet sentralt på Madlamark | 4. etg. m/ heis | Gode solforhold og stor innglasset balkong | Separat vaskerom

Velkommen til Jernalderveien 51B. Lys andelsleilighet med stor innglasset balkong og heis.

Leiligheten ligger i fjerde etasje i en boligblokk med heis, like ved Madlavoll skole. Planløsningen byr på en romslig stue med utgang til balkongen, en tilstøtende spisestue og et separat kjøkken. To opprinnelige soverom er slått sammen til en romslig spisestue, og boligen har balansert ventilasjon. Videre er det ett soverom, en innbydende entré og en praktisk innvendig bod. Opprinnelig 3 soverom.

Høydepunkter: Innglasset balkong på ca. 22 m²
Ekstern bod på ca. 2 m² i underetasjen
Kollektiv avtale for TV og internett inkludert i felleskostnadene
Gjesteleilighet og felleslokale til leie for andelseierne

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 450 000
Andel fellesgjeld pr 04.09.2026	kr	364 905
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 824 401
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 907
BRA/BRA-I		121/97 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1975
Etasje		4
Energimerking		D

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!



Henrik Lauvsnes
Eiendomsmegler

980 68 081
henrik.lauvsnes@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 450 000**
Andel fellesgjeld pr 04.09.2026	kr	**364 905**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 824 401**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 907**

***Omkostninger**

4 450 000,00 (Prisantydning)
364 905,00 (Andel av fellesgjeld)
---
4 814 905,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysing Andelsdokument)
545,00 (Tinglysing pantedokument Andel)
---
9 496,00 (Omkostninger totalt)
---
4 814 905,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 907 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 4 978,-
Felleskostnad tillegg balkong: kr 929,-

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 04.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 97 458 439,26 pr. 04.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 81601621649
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 38 095 617,-
Andel av saldo: kr 132 276,-

Innfrielsesdato: 31.08.2051
Type Rente: Flytende
Rente: 5,13 %
Merknad: Balkonglån - Lånet skal refinansieres september 2027

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 81601621681
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 59 362 822,-
Andel av saldo: kr 232 629,-
Innfrielsesdato: 31.08.2051
Type Rente: Flytende
Rente: 5,13 %
Merknad: Lånet skal refinansieres september 2027

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 32 i Brl Madlamark I, org. nr. 951167975 med tilhørende borett til bolig.
Andelen ligger i Brl Madlamark I og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag..

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.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes.

Om borettslaget
Borettslaget Madlamark I (org.nr. 951 167 975) ligger i Stavanger kommune og består av 294 andeler fordelt på 3 store blokker (Jernalderveien 51, 53 og 55, hver med 12 etasjer) samt 2 mindre mellombygg. Forretningsfører er Bate Boligbyggelag. Borettslagets nettside er www.madlamark1.no.

Pågående og planlagt vedlikehold:
• Rørfornying: Borettslaget gjennomfører oppgradering av avløpsrør med strømper (relining) i løpet av 2026. Prosjektet lånefinansieres, og det etableres midlertidige toaletter og dusjer i bomberom i anleggsperioden. Prosjektledelse utføres av Bate Teknisk avdeling.
• Fasadearbeid: Maling av fasadene på 51C og 55C er planlagt utført.
• Saker under vurdering: Borettslaget utreder oppgradering/utskifting av låse- og ringeklokkesystem, forprosjekt for oppgradering og utvidelse av deler av parkeringsanlegget, etablering av nedgravd ekstra container for plastavfall, samt muligheter for etablering av lekeplass og treningspark på fellesareal.

Fasiliteter og fellesgoder:
• Bygningene er utstyrt med heis.
• Borettslaget har gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.
• Vaktmestertjenester og innleid rengjøringsbyrå for vask av fellesganger og trapper.
• Elektronisk nøkkelsystem (systemlås).
• Sykkelboder i den enkelte blokk samt felles sykkelrom.
• Ladeinfrastruktur for elbil i samarbeid med Aneo AS.

Bruksregler og begrensninger:
• Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende arbeid er tillatt mandag–fredag kl. 07:00–20:00 og lørdag kl. 10:00–18:00 (ikke søn- og helligdager). Boring og meisling er kun tillatt på ukedager kl. 09:00–16:00.
• Endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret/generalforsamlingen. Før oppussing påbegynnes skal styret informeres om valgt entreprenør og dokumentasjon på entreprenørens ansvarsforsikring fremlegges.
• Arbeid med boring og meisling i bærende konstruksjoner krever godkjenning fra styret. Alt arbeid med sluk skal kun utføres av firma utpekt av styret.
• Grilling med gass- eller kullgrill på terrassene er ikke tillatt. Røyking på svalgangene er forbudt.
• Balkonger skal ikke benyttes til lagring av avfall eller møbler. Teppebanking/risting av tøy fra balkong/vindu og fuglemating er ikke tillatt. Rømningsveier via balkong må holdes frie.

Eierforhold:
• Kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel.
• Kjøper og eventuelle medeiere må være eller bli medlemmer i Bate Boligbyggelag før overtakelse kan registreres.
• Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
• Borettslagets styre godkjenner ikke kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

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
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 97 m2
BRA-e: 2 m2
BRA-b: 22 m2
BRA total: 121 m2

4. etasje
BRA-i: 97 m2.
BRA-b: 22 m2.

Underetasje
BRA-e: 2 m2.

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 (opprinnelig 3)

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
4.

Parkering
Borettslaget har 124 garasjer som leies ut til andelseierne etter søknad til styret. Garasjene har egne leiekontrakter og må leveres tilbake ved salg av leilighet. For øvrig er det felles parkeringsplasser med krav om parkeringskort eller elektronisk registrering, med en begrensning på maksimalt én bil per leilighet. De som disponerer garasje eller tildelt HC-plass kan ikke benytte felles parkeringsanlegg. Borettslaget har avtale med Aneo om elbillading i alle garasjer og på utvendige parkeringsplasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 38, Bnr. 2163 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 14 925 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Borettslaget disponerer store felles utearealer med grøntområder, sittebenker og lekeplassområde.

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

Dyrehold
Det er tillatt med lovlige dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer og følger borettslagets regler for dyrehold:
• Nærmeste nabo skal informeres.
• Dyr skal ikke tas med i borettslagets fellesrom, utleieleilighet eller styrerom grunnet allergifare.
• Dyr skal føres i bånd eller bæres innenfor borettslagets område.
• Eier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom (skraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.m.).
• Ekskrementer skal straks fjernes fra trapper, veier, plener og bed. Urinering skal fordeles over store uteområder og ikke konsentreres ved sittebenker.
• Dersom det framsettes berettiget klage over lukt, bråk, ulempe eller frykt, forplikter eier seg til å fjerne dyret dersom minnelig ordning ikke oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser
Beboerne har følgende spesifikke plikter og ansvarsområder:
• Svalganger og fellesarealer skal holdes ryddige og frie for private gjenstander.
• Boligen må holdes tilstrekkelig oppvarmet (minimum 10 grader) ved fravær i den kalde årstiden for å unngå frostskader.
• Andelseier må påse at automatisk vannstopper (water-stop) er installert og funksjonstestet iht. bruksanvisning, og at hovedkran stenges umiddelbart ved mistanke om lekkasje eller lengre fravær.
• Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig avløp og vannlås fram til borettslagets felles stamledning, samt rensing av eventuelle sluk på balkong/veranda.
• Leiligheten skal være utstyrt med forskriftsmessig brannvernutstyr: 2 røykvarslere (i gang og i stue ved kjøkken), 6-liters skumapparat (eller annen godkjent væske), brannteppe og slukkespray.
• Det er forbudt å mate fugler fra balkongen eller legge ut mat på fellesområdene for å unngå skadedyr.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 5 713 148,-
• Driftsinntekter for 2025: kr 19 616 574,-
• Driftskostnader for 2025: kr 9 107 538,-
• Driftsresultat for 2025: kr 10 509 036,-
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 5 156 097,-
• Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 19 342 270,-
• Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 9 726 173,-
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 9 089 360,-
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -29 593 858,- (negativ bokført egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold; bygningsmassens virkelige verdi overstiger bokført verdi, og reell egenkapital anses forsvarlig)

Borettslagets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 3691033

Byggeår
Ca. 1975

Innhold
Leilighet i 4. etasje som består av følgende rom:
4. etasje BRA-i: Entré, bod, stue, spisestue/soverom, kjøkken, soverom, gang, bad, vaskerom og toalettrom.
Underetasje BRA-e: Bod på 2 m².

Innglasset balkong på 22 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er gjort endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger. To soverom er slått sammen til spisestue, denne kan også brukes som soverom.

Standard
Leilighet i 4. etasje i boligblokk oppført i 1975 på Madlamark. Leiligheten har adkomst via heis og felles trappegang, og disponerer en innglasset balkong samt ekstern bod i underetasjen. Bygget fikk installert balansert ventilasjon i 2005, og vinduer er delvis fornyet med 2-lags glass i 2001 og 3-lags glass i 2016.

Entréen har parkett på gulv, malte flater og gir adkomst til innvendig bod med malte plater. Stuen har parkettgulv, vinduer fra 2001 og dør ut til innglasset balkong med skyvevinduer i aluminium og teppegulv. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Spisestue/soverom, som opprinnelig besto av to soverom, har parkett på gulv og 3-lags vinduer fra 2016. Fra stuen fører en gang videre til soverom med parkett og 3-lags vinduer fra 2016, samt separat toalettrom innredet med toalett, servant, parkett og mekanisk avtrekk. Baderommet har fliser på gulv og vegger, systemhimling, nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, stråleovn og balansert ventilasjon. Vaskerommet har gulvbelegg med plastlist, malte plater og mur på vegg, nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Både bad og vaskerom har et oppgraderingsbehov. Varmtvannstank på 101 liter er fra 2018, innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast og antatt soil.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Tapet og malte flater.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod i 4. etasje med malte plater på veggene, samt en ekstern bod i underetasjen på 2 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er tegn til at baderom kan ha utettheter, se beskrivelse under tilliggende konstruksjoner. Det er sprekk i fliser og flisefuger på vegger i våtsoner. Det er spor etter tidligere montasje i vegger.
- Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Lite vindu på kjøkken tar i beslag ved åpning og lukking. Det er løse tettelister på vinduer fra 2016
- Ytterdører | Balkongdør tar i karm når denne åpnes/lukkes.
- Overflater - vegger i bod | Overflate på vegger har noen skader etter tidligere montasje av hyller.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dører inn til vaskerom tar i karm ved åpning og lukking.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Skapdør på speilskap vil ikke bli stående i lukket posisjon. Deksel på lys er tatt av.
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er skjolder og misfarging etter tidligere fukt.
- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist noe mindre svelling på innredning.
- Kjøkken - Overflater og innredning | Benkeplate har noe oppsvelling i en skjøt.
- Kjøkken - Avtrekk | Avtrekk har svak effekt.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er påvist skader på overflater. Det er fuktskade i parkett ved toalett pga. vannsøl eller mulig utetthet fra baderom. Ingen fukt påvist ved befaring.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Rør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et veletablert og grønt boligområde på Madlamark i Stavanger. Bebyggelsen grenser direkte mot det åpne kulturlandskapet ved Ullandhaug og Jernaldergården, med store parkmessige fellesarealer like utenfor døren og utsikt mot Hafrsfjord og omkringliggende landskap.

Hverdagen er praktisk tilrettelagt med Coop Extra Madlamark en kort gåtur unna for de daglige innkjøpene, og Kiwi på Gosen like i nærheten. For et mer omfattende servicetilbud med et rikt utvalg av butikker, apotek og spisesteder ligger AMFI Madla i Madlakrossen en kort sykkeltur eller biltur unna. I nærområdet finner du også Madlavoll skole, Gosen skole samt flere barnehager, alle innenfor trygg gangavstand.

Området byr på varierte rekreasjonsmuligheter rett ved boligen. Turene kan legges direkte opp over Ullandhaug, til Stavanger Botaniske Hage eller videre inn i Sørmarka med sitt omfattende nettverk av stier og lysløyper. For sjøliv, bading og friluftsliv langs fjorden er Møllebukta og Hafrsfjord en kort sykkeltur unna.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass i Gangarstien få minutters gange fra eiendommen, med jevnlige avganger mot Stavanger sentrum og Universitetet i Stavanger. Med bil er det enkel tilknytning til hovedveinettet mot både sentrumskjernen, Forus og Stavanger lufthavn, Sola.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2- og 3-lags glass.
Balkongdøren i tre med utvendig aluminiumsbeslag.
Hovedytterdør er malt og har 2-lags glass.
Det er innglasset balkong. Balkong har skyvevinduer i aluminium med 1-lags glass.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.01.1975 for boligbygg, 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. 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 er utstedt ferdigattest datert 10.12.2009 for fasaderehabilitering med utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 20.07.2005 for renovering av ventilasjonsanlegg, samt tillatelse til tiltak datert 24.07.2003 for garasjeanlegg. Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene.

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger som på visning.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Stråleovn på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via Telia inkludert i felleskostnadene.

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.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Blokkbebyggelse. Hovedplanen er reguleringsplan 560, Madlamarka sør, øvre del, vedtatt 30.01.1970. En del av eiendommen er regulert til Offentlig friområde.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering 2647, Detaljregulering for Jernalderveien 40. Madla bydel, vedtatt 12.09.2019. Planen berører mindre deler av eiendommen, regulert til Frisiktsone og Annen veggrunn, grøntareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), vedtatt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse.

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 grunngitt søknad.

Eiendommen har et automatisk fredet kulturminne, registrert som et gårdsanlegg (lokalitet 5480) i Riksantikvarens database Askeladden. Som følge av kulturminneloven er alle faste kulturminner fra før reformasjonen (1537) automatisk fredet. Inngrep i slike kulturminner krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

Eiendommen berøres av hensynssone H140_9 Frisiktsone. I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vegbaner. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

Eiendommen berøres av hensynssone H730_32 Båndlegging kulturminneloven. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Kommuneplan under behandling (arealdel) med planident KP 2027-2042 - status: pågående

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 956 835 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 827 340 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 43 309 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Medlemsfrist: 17.09.2026 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.

Styret har en behandlingsfrist på 20 dager fra melding om eierskifte mottas. Boligen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger. Borettslagets styre godkjenner ikke kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

Eier
Edith Irene Larsen

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

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett 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.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,30% (forutsatt salgssum kr 4 000 000), kr 52 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 20 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar (inkl rabatt), kr 7 900
Visningshonorar per visning, kr 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 750
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 100
Eierskiftegebyr*, kr 6 570
Totalt, kr 112 475

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Arnt Michaelsen den 10.09.2026.

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.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- 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 bygningssakyndig 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. pktm. 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. 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 hjemmelsoverføring 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.

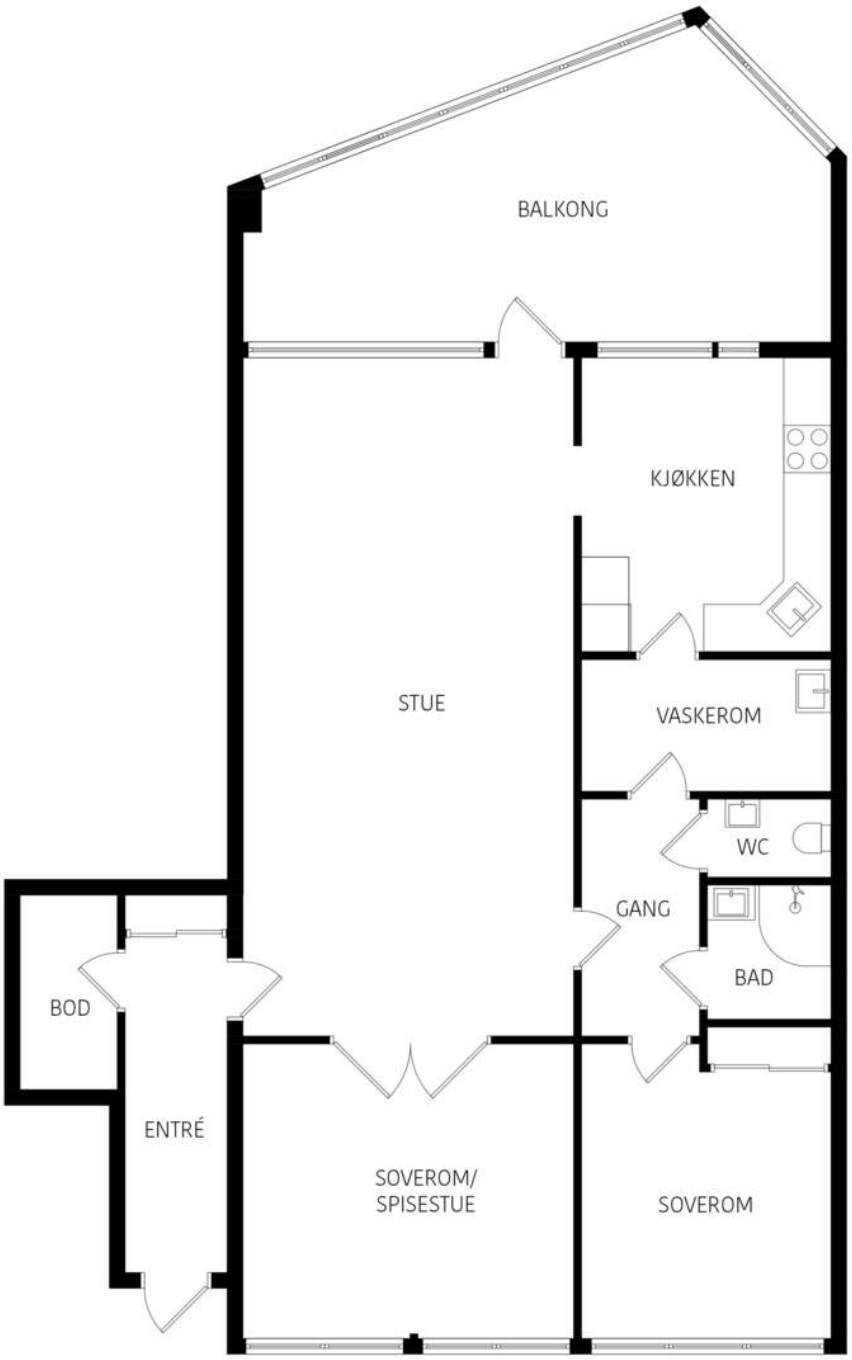
Ansvarlig megler
Henrik Lauvsnes
Eiendomsmegler
Telefon: 980 68 081
E-post: henrik.lauvsnes@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Ryfylke
Postboks 8
4126 JØRPELAND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Jernalderveien 51B



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.













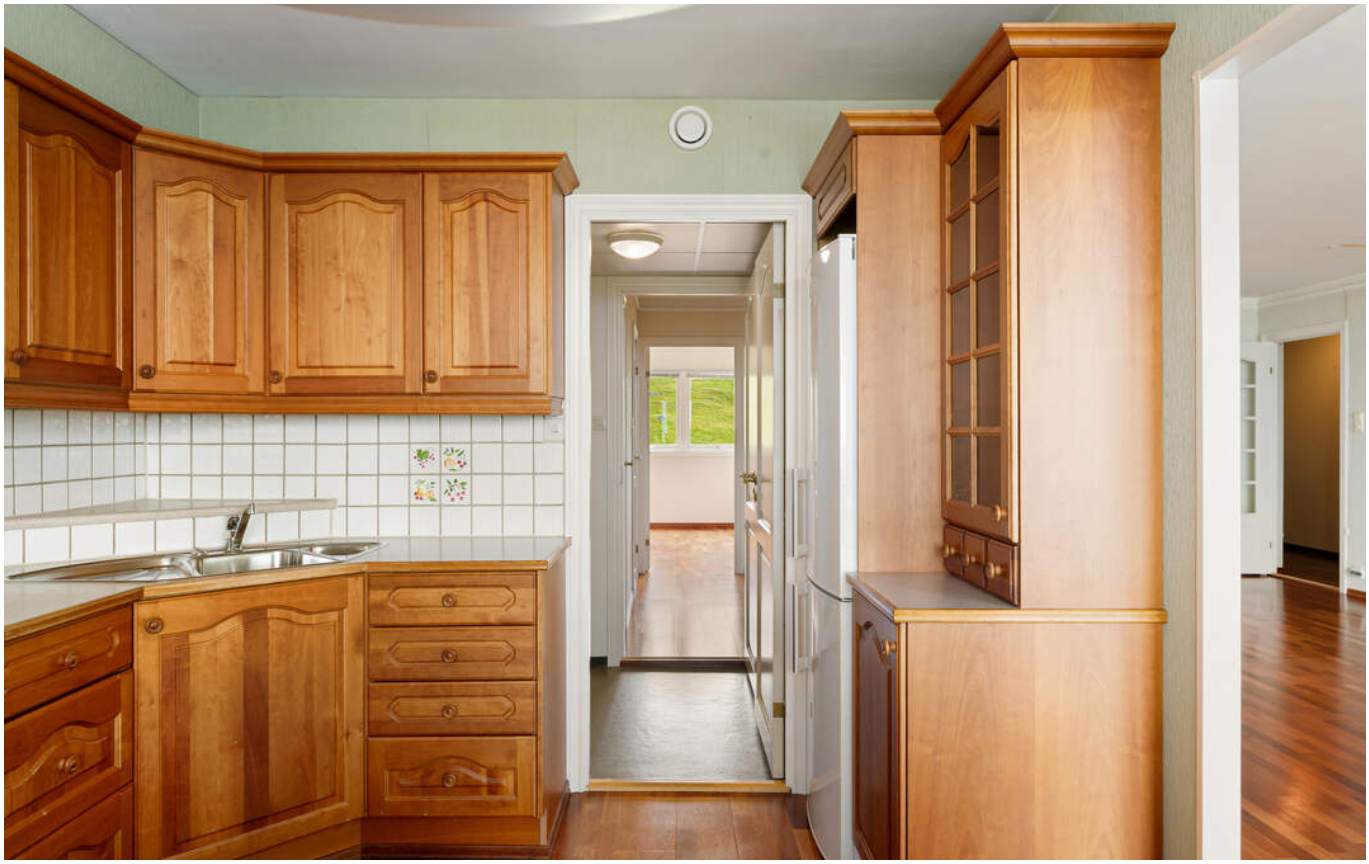
















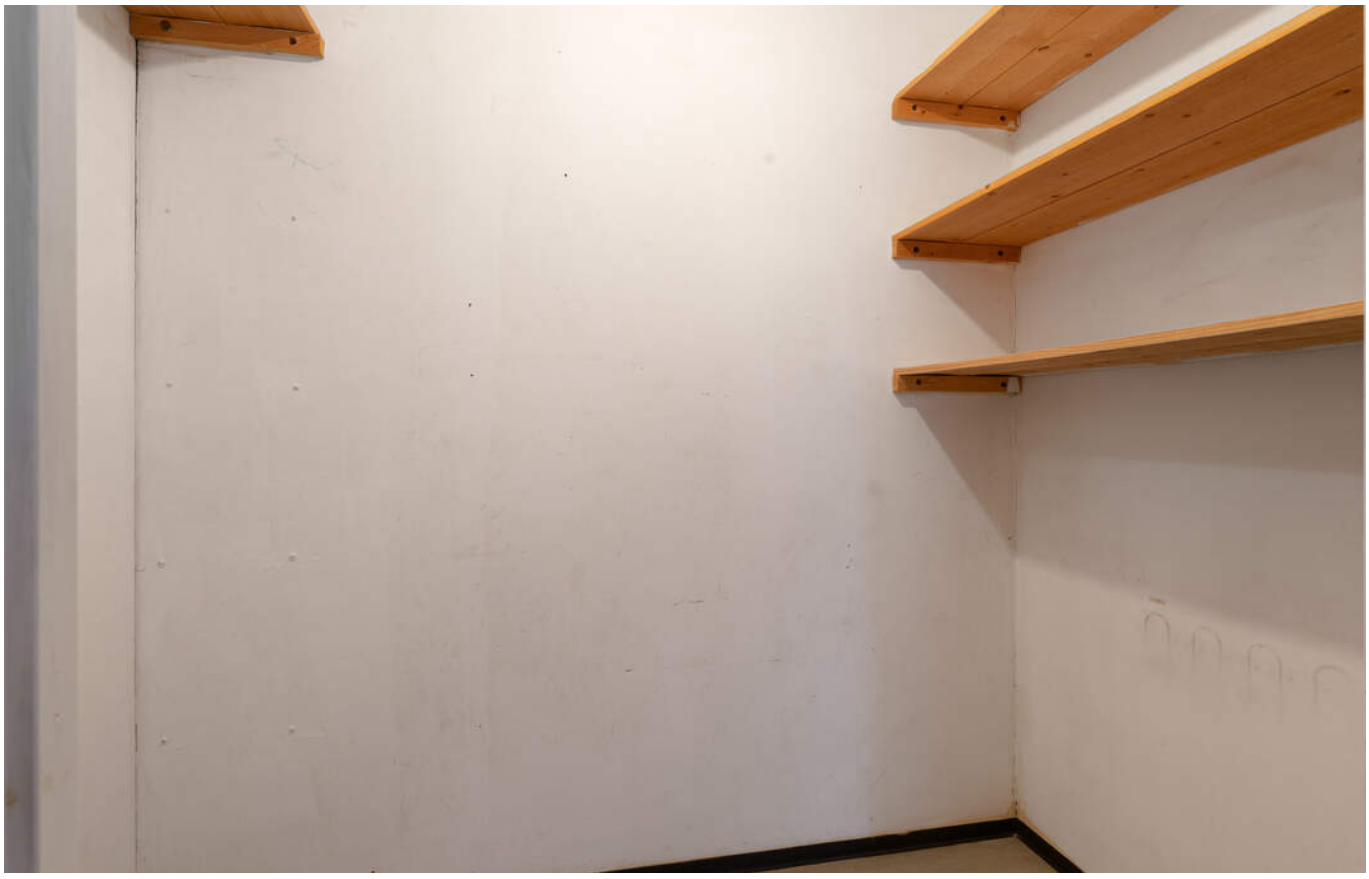


























JERNALDERVEIEN 51B

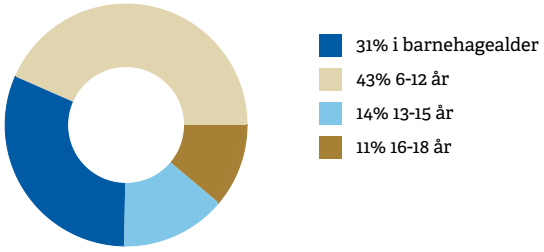
OFFENTLIG TRANSPORT

Gangarstien Linje 4, N85	**4 min** 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	**11 min** 4.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**11 min** 5.2 km
Stavanger Sola	**18 min**

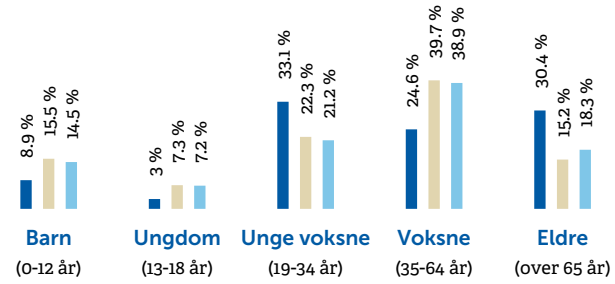
SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	**2 min** 0.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	**16 min** 1.5 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	**18 min** 1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	**8 min** 0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	**21 min** 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	**21 min** 1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	**23 min** 2 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugtussa 1	893	629
Kommune: Stavanger	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	**3 min** 0.3 km
Madlavoll barnehage (0-5 år) 49 barn	**4 min** 0.3 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 28 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

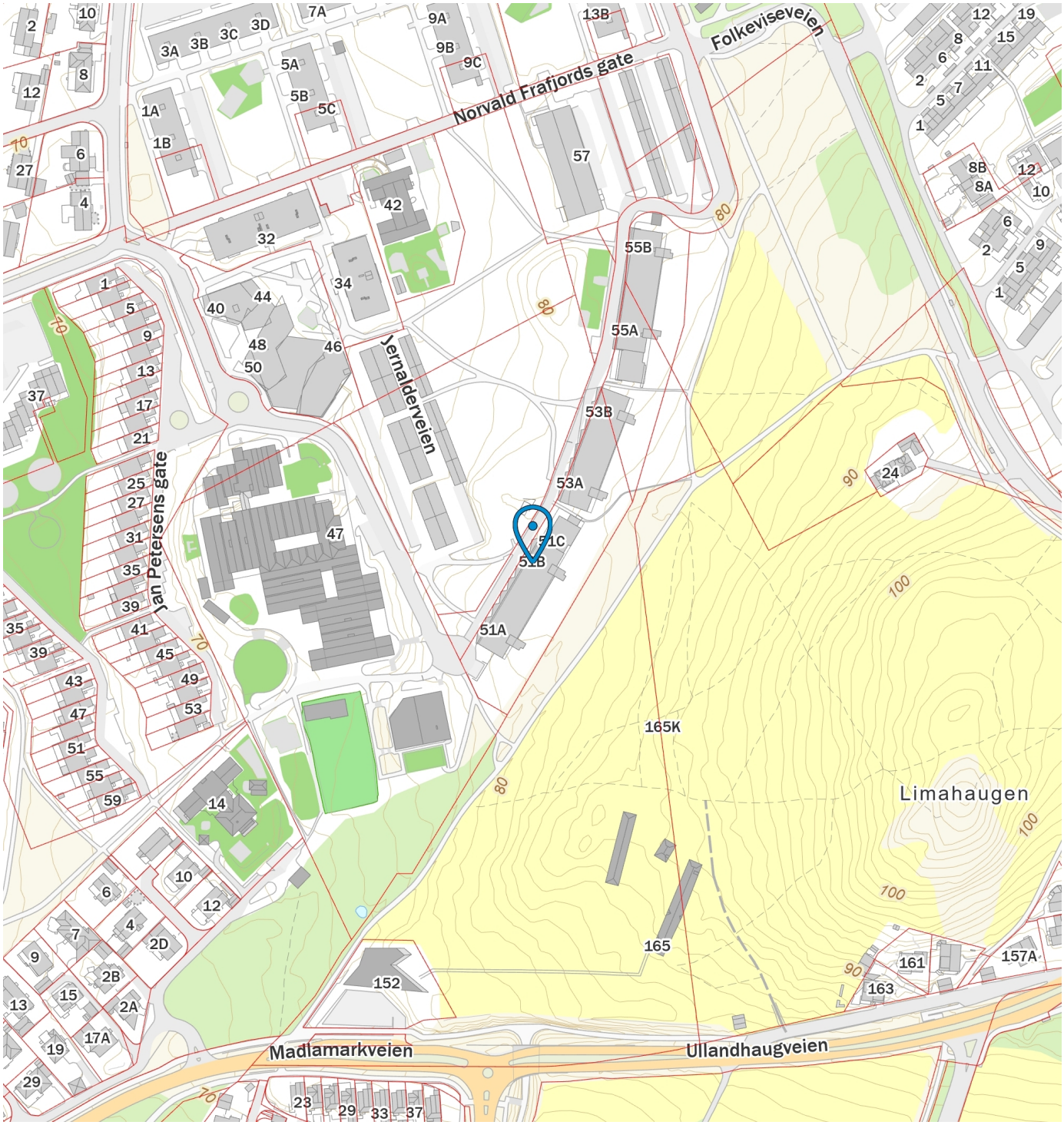
Coop Extra Madlamark PostNord	**2 min** 0.2 km
Kiwi Gosen PostNord	**7 min** 0.6 km

SPORT

Madlavoll skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Basketballbane Ballspill	**5 min** 0.5 km
MOVA Tjensvoll	**12 min**
SATS Madla	**19 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

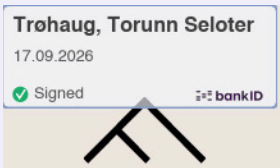
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Torunn Seloter Trøhaug

Boligen

Jernalderveien 51B
4041 HAFRSFJORD

1103-38/2163/0/0

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

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2209260140 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Forslag som skal behandles i GF for å utbedre parkeringsfaciliteter. Har mest betydning for de i blokk nr 55

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?

• **Ja**

Utvidelse av veranda/altan

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utvidelse

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 2163
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-1989 **Referansenummer:** BE3072

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 011895

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.

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

Arnt Michaelsen

arnt@takst-team.no
951 33 566

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1975 i 4. etasje.

Leiligheten framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder. Baderom har avvik og kostnader med oppgradering må påregnes.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2- og 3-lags glass.
Balkongdøren i tre med utvendig aluminiumsbeslag.
Hovedytterdør er malt og har 2-lags glass.
Det er innglasset balkong. Balkong har skyvevinduer i aluminium med 1-lags glass. Teppe på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett og belegg.
Veggene har tapet og malte flater. Himlingene har malte flater.
Veggene i boden er kledd med malte plater.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 4. etasje › bad:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom har fliser på gulv og vegger. Systemhimling i tak.
Det er synlig tettesjikt/belegg i sluk, antatt fra byggeår, under fliser.
Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra sluk til dør. Sluk er i plast.
Stråleovn som varmekilde.
Det er innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på toalettrom, med måleresultat under 8 %.

Våtrom › 4. etasje › vaskerom:
Våtrommet er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har belegg fra byggeår med plastlist langs gulv som tettesjikt. Vegger har malte plater og mur.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra sluk til dør. Sluk er i plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er under 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Parkett på gulv og tapet på vegger. Systemhimling.
Toalett og vask
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er utført med plast og antatt soil i skjulte konstruksjoner.
Det er balansert ventilasjon (ikke i entre og bod).
Det er en 101 liters varmtvannstank.
Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

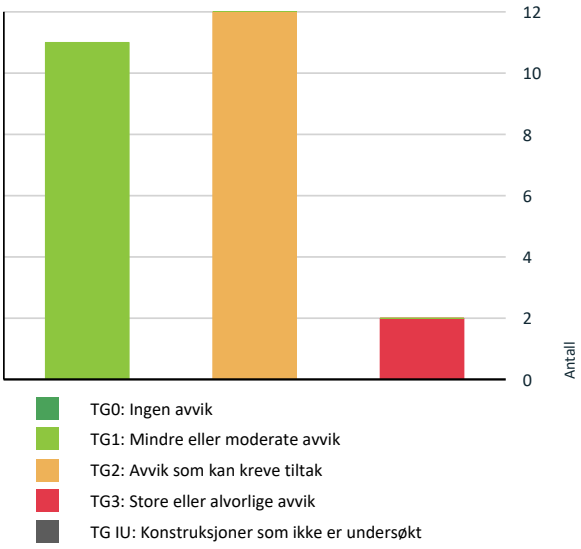
Det er gjort endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger. To soverom er slått sammen til spisestue.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

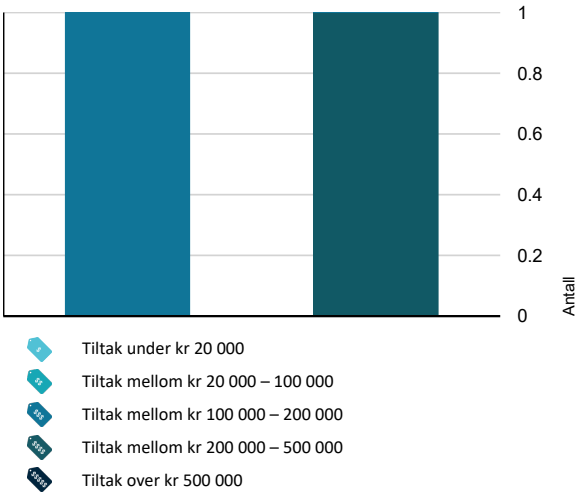
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger i bod** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for anlegget. Gå til side

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt, men har behov for oppgraderinger av våtrom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.
Vindusglass i stue og kjøkken fra 2001.
Vinduer i spisestue og soverom er fra 2016. Vinduet har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Lite vindu på kjøkken tar i beslag ved åpning og lukking.

• Det er løse tettelister på vinduer fra 2016

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Tettelister på vinduene fra 2016 bør festes eller skiftes ut for å sikre god tetting og forhindre trekk, varmetap og fuktskader i vinduskonstruksjonen. Manglende eller løse tettelister kan føre til redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Balkongdøren har 2-lags glass fra 2001.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør tar i karm når denne åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt og har 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er innglasset balkong. Balkong har skyvevinduer i aluminium med 1-lags glass. Teppe på gulvet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte flater. Himlingene har malte flater.

TG 2 Overflater - vegger i bod

Beskrivelse

Veggene i boden er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflate på vegger har noen skader etter tidligere montasje av hyller.

Konsekvens/tiltak

• Veggene bør sparkles og males for å utbedre skader etter tidligere montasje av hyller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dører inn til vaskerom tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom har fliser på gulv og vegger. Systemhimling i tak.
Det er synlig tettesjikt/belegg i sluk antatt fra byggeår, under fliser.
Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra sluk til dør. Sluk er i plast.
Stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er tegn til at baderom kan ha utettheter, se beskrivelse under tilliggende konstruksjoner. Det er sprekk i fliser og flisefuger på vegger i våtsoner. Det er spor etter tidligere montasje i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Skapdør på speilskap vil ikke bli stående i lukket posisjon. Deksel på lys er tatt av.

Konsekvens/tiltak

• Skapdør på speilskap bør justeres eller repareres slik at den kan lukkes ordentlig, for å unngå skade på innholdet og redusert funksjonalitet. Deksel på lys bør monteres tilbake for å sikre trygg bruk og forhindre støv eller fukt i elektriske komponenter, noe som kan medføre risiko for elektriske feil.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på toalettrom, med måleresultat under 8 %.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er skjolder og misfarging etter tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av vegg for å avdekke årsak. Manglende oppfølging kan føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på vegg/konstruksjon og økt risiko for kostbare utbedringer.





4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har belegg fra byggeår med plast list langs gulv som tettesjikt. Vegger har malte plater og mur.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra sluk til dør. Sluk er i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mindre svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er under 8 %.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Benkeplate har noe oppsvelling i en skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utbedring av skjøten for å hindre videre fuktinntrengning og svelling i benkeplaten, da dette kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Avtrekk har svak effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre avtrekkets effekt, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og luktspredning.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Parkett på gulv og tapet på vegger. Systemhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater. Det er fuktskade i parkett ved toalett pga. vannsøl eller mulig utetthet fra baderom. Ingen fukt påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.



4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Toalett og vask.

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstoppekran.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er utført med plast og antatt soil i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Rør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon (ikke i entre og bod).

Årstall: 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Det er en 101 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

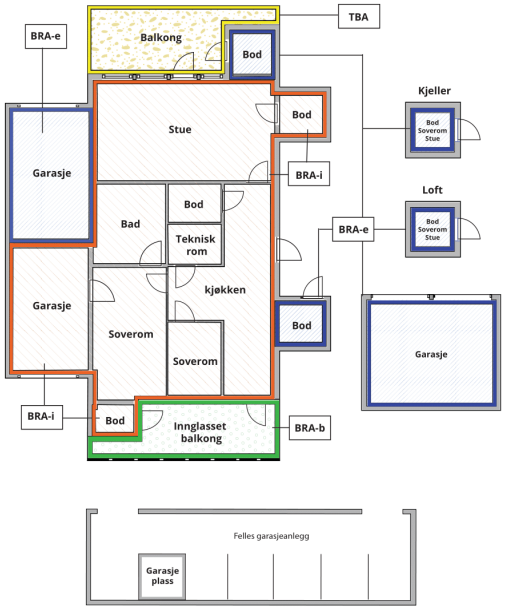
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	97		22	119	
Underetasje		2		2	
SUM	**97**	**2**	**22**		
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bod, stue, spisestue, kjøkken, soverom, gang, bad, vaskerom, toalettrom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger. To soverom er slått sammen til spisestue.

Nyere håndverkstjenester

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

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Torunn Seloter Trøhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2163		0	14925.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernalderveien 51B

Hjemmelshaver
Borettslaget Madlamark I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951167975			Larsen Edith Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger på Madlamark i Stavanger kommune.

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.09.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	09.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger - 6.1.1972	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest innglassing av balkong.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2163
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351543**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4418123**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **2163**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,12**

Vedlegg: Energiattest

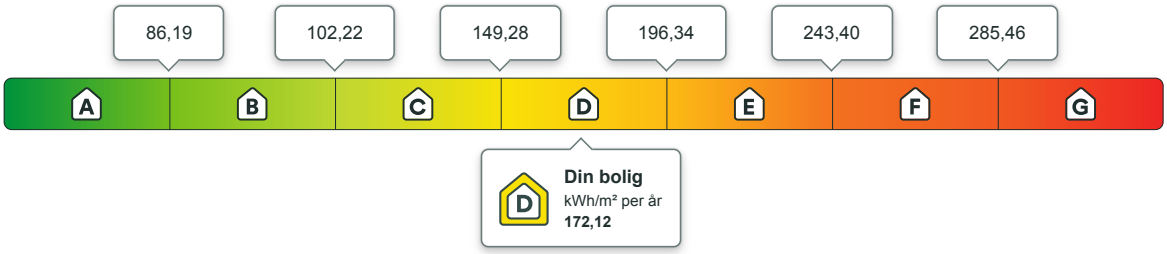
Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
14 632,32	**150,85**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Ordensregler for BRL Madlamark1

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 alle som oppholder seg i borettslaget

2. Renovering, ombygging og støynivå.

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken **2300 – 0700.** Ved spesielle anledninger, feiringer, jubileum etc. som vil medføre ekstra støy etter kl. 2300 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Vårt borettslag er det nest største BRL i vårt distrikt og består av 3 store og 2 små betong blokker med totalt 291 leilighet, med 96 leiligheter i hver av de 3 store blokkene - 51– 53 - 55, og 3 i 51C. Utfordringen med dette er støy som forplanter seg i betong strukturen, og det er derfor viktig å ta hensyn til ved innflytting, modernisering, renovering eller reparasjoner i boligen som medfører boring og meisling. Styret skal varsles, slik av de kan varsle beboerne om hva som skal skje i det aktuelle tidsrommet. Støyende arbeid er tillatt:

- **Mandag - Fredag: 0700-2000.**
- **Lørdag i tidsrommet: 1000-1800.**
- **I helger og helligdager tillates ikke støy fra nevnte aktiviteter.**
- **Boring og meisling skal kun skje på ukedager tidsrommet 0900-1600.**

Andelseier utarbeider en tegning/skisse over hva som ønskes gjort og hvem som skal utføre arbeidet. Styret vil da snarest mulig komme med evt. korrigerende tiltak slik at uønskede situasjoner ikke oppstår under arbeidet, eller generell godkjenning.

Styret er ansvarlig for bærende konstruksjoner (tak, vegger, gulv, sluker). Alt arbeid som boring og meisling skal godkjennes av styret, også hvem som skal gjøre arbeidet. Trengs det ekstern bistand for vurdering av arbeidets art, er kostnaden boligeiers.

Flytting av sluk og innfelling av rør med meisling i bærende konstruksjon vil ikke bli godkjent med mindre slikt arbeid gjøres i for å oppfylle gjeldende våtroms norm. Alt arbeid med sluker skal kun utføres av firma utpekt av styret.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Hver andelseier har ansvar for at beboer(e) av leiligheten til enhver tid er i stand til å håndtere følgende punkter:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden slik at skader ikke oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet, og at sluker og avløp er renset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/wc avløp da dette tetter rør og skaper vannskade.
- At vann/avløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet lik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testet iht. bruksanvisning. Et avvik i funksjonen skal umiddelbart meldes til styret.
- At hoved-kran for vann fungerer, og at den blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for BBL. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og styret anbefaler på det sterkeste å skifte bereder som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av ny bereder bør disse stå i rom med sluk.
- At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, skal imidlertid ventilasjonsanlegget slås av for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.
- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen. Dette for å unngå slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurenser andre leiligheter.
- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at matlukt ikke blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator uten motor** som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i BBL. Grilling er ikke tillatt boligen med gass- eller kullgrill på terrassene.
- Straks å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.
- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned,
- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.
- Å melde alle skadesaker til styret, som avklarer hvorvidt der er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse lekkasje.

Skyldes skaden uaktsomhet fra andelseieren, dens husstand eller den som gis adgang il andelen, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseieren.

4. Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på BBL´s eiendom, inklusive fellesarealene**.** Dette gjelder også området i svalgang utenfor ens egen leilighet.

Borettslaget har eget søppelanlegg med sortering av papir, bio-avfall og restavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne. De skal oppi.

Fellesarealer (inkl. svalganger) holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Noe utvendig pynt er tillatt såfremt det ikke stikker lenger ut i svalgangen enn yttervegg leilighet. Sykler ber helst plasseres i den enkelte blokks sykkel-bod, eller i sykkel-bodene i 1C og 53C.

Mat skal ikke legges ut på BBL´s område, da dette lett kan til trekke rotter og mus til boligene. Det er heller ikke tillatt å mate fugler fra balkongene.

Det er ikke tillatt med oppslag i noen del av fellesområdene, inkl. inngangsdører og heiser. Fellesdørene skal alltid være låst. Lys i felles boder og tilstøtende gang slukkes automatisk.

5. Kjøring og parkering.

Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser/garasjer. Det er derfor maks. 1 bil pr. leilighet. De som har garasje eller HC-plass må parkere der, ikke på vårt felles parkeringsanlegg.

BBL har garasjer som leies av beboerne. Dette er i tillegg til oppmerkede parkeringsplasser for biler og motorsykler. Det skal ikke parkeres kjøretøy ved eller inntil blokkene bortsett fra merkede HC parkering, eller ved levering/henting av varer.

All parkering av tillatte kjøretøy skal foregå etter de til enhver tid gjeldende skilting. Alle våre parkeringsplasser håndheves etter privatrettslige regler, og overtredelse av dette kan medføre bøte legging, borttauing for eiers regning og risiko, med mindre dette er avtalt med styret.

Dersom en andelseier får tildelt handicap (HC) parkering, kan man ikke i tillegg få leie garasje. Korrekt registreringsnummer i tillegg til HC er andelseiers ansvar.

Ved behov for bosskontainer, så skal dette avtales med styret, både når det gjelder plassering og tid den kan stå. Ikke over natten.

Øvrige parkeringsplasser skal ikke benyttes av tilhenger, bobiler, campingvogner eller uregistrerte biler. All parkering av tillatte kjøretøy skal foregå etter gjeldende regler.

Borettslaget har inngått avtale med Aneo AS, som har tilrettelagt for el-bil lading i alle garasjene og utvendige parkeringsplasser. Har man garasjeplass så skal lading foregå i vedkommende garasje og ikke på utvendige parkeringsplasser. Oppdatert info om dette fås ved henvendelse til Aneo AS.

6. Dyrehold

Det er tillatt med lovlige dyr i BBL under forutsetning av at du som eier aksepterer BBL´s regler for dyrehold, som følger her:

Nærmeste nabo informeres, og dyr skal ikke tas med i BBL´s fellesrom, utleieleilighet eller styrerom – dette på grunn av fare for allergier.

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor BBL´s område. Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.m. Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Urinering skal fordeles ut over våre store uteområder, ikke konsentrert på områder med benker utplassert til beboere.

Du er innforstått med at dyrehold vil kunne bli en ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettiget klage 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 dyrethvis minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Du erklærer deg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter, og finner nødvendig å foreta.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal BBL sørge for at boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Vi har en brannvern avtale med SG Safety, som innbefatter levering og vedlikehold av brannvernutstyr.

Det skal være 2 røkvarslere montert i tak for hver leilighet hvorav 1 er montert i stue ved kjøkken og 1 montert i gang. Flere slike kan kjøpes hos SG Safety.

Brannvernutstyr skal i tillegg være:

- Brannslukningsapparat, 6 liter skum eller annen væske.
- Brannteppe
- Spray Boks for slukking av småbranner

Rømningsveier via balkonger skal IKKE blokkeres.

8. Kommunikasjon

Viktig informasjon vil bli lagt ut på våre info skjermer (i hver inngang), og på sikt ut på Min side hos Bate. I tillegg bruker vi mailer, sms, nyhets ark levert i den enkeltes postkasse, info-møter, Generalforsamling, og ikke minst via telefon.

For å være sikre på at vi når alle, sjekk mailadresse og mobilnummer med jevne mellomrom.

Ved renovering/oppussing er det viktig at styret varsles/informeres om dere skal gjøre arbeid som støyer. Bruk styret da varsler vi via sms.

Styres kan nås på mail med bruk av **:** **post@madlamark1.no**

Den første mandag hver måned er det åpent styrekontor : 1700 – 1800.

9. Brudd på ordensreglene

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

Ordensreglene er satt opp for at alle i BBL tar sitt ansvar og ikke påfører fellesskapet unødige ulemper, skader og kostnader.

Vi har alle vår egen bolig, men vi bor i et felleskap, og det betyr at vi må ta respektfullt ansvar til hverandre for å unngå konflikter og mistrivsel.

Madla 08.06.2026
Styret

Vedtekter

for B/L Madlamark I , org nr 951 167 975, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 6. mai 2015.
Siste endret på generalforsamlingen 3. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet 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. Borett 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.

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

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

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

(5) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Før oppussing i egen andel påbegynnes skal andelseier informere styret om valgt entreprenør, og fremlegge dokumentasjon på entreprenørens ansvars-forsikring.

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

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 bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, han andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

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, bjelkelag, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 2 varamedlemmer.

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

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

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte 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 prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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 vedtektenes 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 framtredende 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.

Borettslaget Madlamark

I



Innkalling til generalforsamling 2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I.

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 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.

Torsdag 26.03.2026, kl. 18:00

Madla bydelshus.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Kommunikasjon oss bebeboere imellom

6 Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

7 Ringeklokker

8 Uteareal

9 Kildesortering

10 Innglassering Balkong

11 Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

12 Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

13 Valg

- 13.1 Valg av styremedlemmer for to år
- 13.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité
- 13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 13.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark I

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 460 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kommunikasjon oss bebeboere imellom

Vi ønsker en plattform for kommunikasjon oss beboere imellom (type Facebook) som også kan avlaste styret i noen saker.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Enighet om hvilke plattform og informasjon til beboere om dette for at vi kan informere og kommunisere sammen, dette også for å avlaste styret i noen sammenhenger

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: "Min side" på Bate blir oppdatert med utvida funksjoner i løpet av våren. Det innebærer blant annet en chattefunksjon hvor det vil være mulighet for å kommunisere både med styret og andelseierne seg mellom.

6. Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

Det virker som disse arrangementene bare er for seniorer. Målgruppe blir aldri oppgitt og de fleste arrangement er i skole/ arbeidstid. Kan vi ikke ha arrangement for barnefamilier f.eks. også for å lage et fellesskap mellom dem?

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Målgruppe for arrangement blir oppgitt (det er ikke bare eldre som bor her) og arrangement som også inkludere hele familier.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Ildsjeler som bor i blokkene har hittil tatt initiativ til arrangement for de som ønsker å delta.

Det er mulig for flere å organisere tiltak som egner seg for andre målgrupper. For eksempel barnefamilier. Meld forslag inn til styret om hva du har lyst å gjøre for fellesskapet og om aktiviteten gir behov for bruk av fellesrom. Styret kan være behjelpelig med å annonsere aktiviteten på informasjonstavlene.

I løpet av året vil også Min side via Bate gi mulighet for å annonsere aktiviteter og ta imot påmelding direkte i appen.

7. Ringeklokker

Vår datter sine venner ringer ikke lenger på til henne fordi de aldri vet om ringeklokken virker. Det er sårbar for en 9 åring som er i alder der de heller ikke bruker mobil slik vi voksne.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Få et stabilt ringeklokkesystem.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Systemet vi har i dag ble installert i 2017, altså snart 10 år gammelt.

Styret har på agenda at vi må forbedre systemet. Vi har den siste tiden hatt store utfordringer med at leverandør av låsesystemet ikke har vært tilgjengelig for oss, noe som ikke er greit.

Vi ser for oss at vi må sjekke hvilke alternativ vi har og til hvilken pris, hente inn anbud.

Skifte av låsesystem kan innebære en økning på felleskostnadene.

8. Uteareal

Vi har et gigantisk uteareal, mange benker til de som vil sitte, men en nedslaget og lite inviterende lekeplass for de som vil leke. Det både bor flere barn her og veldig mange barnebarn på besøk.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Lage en inviterende lekeplass/ treningspark som inviterer alle generasjoner til å være sammen.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Dette har vært oppe som en sak tidligere, men ble da nedstemt.

Styrets innstilling er at vi sjekker ut hvilke muligheter vi har for etablering av lekeplass og til hvilken pris.

Vi vet at dette kan koste mye og kan resultere en økning i felleskostnadene. I tillegg vil ansvaret for HMS/lekeplasskontroll ihht. gjeldende forskrifter ligge på styret. Etablering av lekeplass på fellesarealene må evt. vedtas på generalforsamlingen neste år.

Slik det er i dag er det mulig å bruke barnehage og skole området etter stengetid.

9. Kildesortering

Manglende muligheter til kildesortering, eller manglende informasjon om dette. Vi med 300 boliger bør ha et godt kjent system for dette.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Etablere, evt. informere om, system for sortering glass og metall, plast og farlig avfall.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Borettslaget har kildesortering for mat, restavfall og papir. Styret er i dialog med kommunen om mulighet for å grave ned en ekstra container for plastavfall. Dette vil medføre en ekstra kostnad på vårt felles budsjett.

Nærmeste stasjon for kildesortering av glass er ved Bydelshuset, Bunnpris, Madla amfi og Lassa.

10. Innglassering Balkong

Vedlagt ligger søknad til oppgradering av balkong.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Oppgradering av balkong søkes godkjent ihht. vedlagte søknad.

Forutsetning for godkjenning angitt i styrets innstilling oppfylles; Alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas og bekreftes som beskrevet i søknaden. Inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Kostnader i forbindelse med oppgradering, godkjenning og kontroll, i forkant og etterkant av prosjektet, dekkes av andelseier

Styrets innstilling: Styret er positiv til søknad om oppgradering av balkongen, under forutsetning av at alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas som beskrevet i søknad. Det forutsettes også at Multiconsult gjør en befaring i etterkant som bekrefter at brannsikkerhet er ivaretatt. Det byggetekniske og inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Det henvises videre til gjeldende ordensregler for bruk av balkong.

Kostnader i forbindelse med oppgradering, samt godkjenning og kontrollering i forkant og etterkant dekkes av andelseier. Det forventes tett samarbeid med styret under oppgraderingen.

11. Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

Jeg ber om at generalforsamlingen vurderer regulering av røyking på balkonger gjennom husordensreglene.

Røyking på nærliggende balkonger fører jevnlig til at røyk trekker inn i vår leilighet. Vi må ofte lukke vinduer/dører til balkong, unngå bruk av egen balkong og ta inn klær fra tørk på balkongen for å unngå røyklukt. Med et spedbarn i hjemmet oppleves dette særlig belastende, da små barn er mer sårbare for passiv røyking. Helsemyndighetene anbefaler at barn skjermes for all passiv røyking, også utendørs.

Saken gjelder ikke røyking inne i egen bolig, men situasjoner der bruk av balkong påvirker naboers bruk av egen bolig. Etter naboloven § 2 skal ingen bruke sin eiendom på en måte som medfører urimelig eller vesentlig ulempe for naboer. Når røyk regelmessig trekker inn i andre boenheter og begrenser normal lufting og bruk av balkong, kan denne terskelen være overskredet.

Generalforsamlingen har adgang til å regulere slike forhold gjennom husordensreglene. Formålet er å skape en rimelig balanse mellom bruksretten til egen balkong og naboers rett til å slippe røyk inn i egen bolig.

Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget bør ha en tydelig regel som ivaretar alle beboeres mulighet til å bruke egen bolig uten røykinntrengning.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Borettslaget presiserer i husordensreglene at røyking på balkonger ikke skal foregå dersom det medfører røykinntrengning eller vesentlig sjenanse for naboer. Styret gis fullmakt til å følge opp overtredelser på lik linje med andre brudd på husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering. Selv om regler for røyking i egen bolig eller balkong, ikke vil være gyldig, oppfordrer styret beboere til å vise hensyn ved å bruke egen bolig og fellesareal på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for at røyklukt i bolig og på balkong oppleves ubehagelig.

Advokaten i Bate har gitt en uttalelse som påpeker at terskelen for at styret skal kunne begrense andelseiers mulighet til å røyke på egen balkong er svært høy, fordi balkong regnes som en del av den private sfære. Begrensende reguleringer av røyking i ordensreglene vil derfor være ugyldig og styret vil ikke ha juridisk hjemmel til å håndheve reglene.

Styret oppfordrer alle andelseierne til vise hensyn ved å bruke andelen og fellesarealene på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

12. Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

Styret jobber med alternativ løsning gjeldene utvidelse, samt oppgradering av deler av parkeringsanlegget. Prosjektet er i en svært tidlig fase og endelig løsning er usikker.

Det blir gitt muntlig orientering om dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

13. Valg

Det skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer til styret. I tillegg skal det velges valgkomitè.

13.1 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens innstilling:

Øyvind Tuntland, 55B. (gjenvalg)
Sissel Reinertsen, 53A (ny)

Forslag til vedtak: Øyvind Tuntland og Sissel Reinertsen foreslås valgt til styremedlemmer for to år

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Einar Vasstveit, 51B (gjenvalg)
Konrad Hjartason, 51A (ny)

Forslag til vedtak: Einar Vasstveit og Konrad Hjartason foreslås valgt til varamedlemmer for ett år.

13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2026:

Sven Paulsen og Kari Idsøe er villige til å stille til gjenvalg som valgkomite. Det tredje medlemmet velges på generalforsamlingen etter benkeforslag.

Forslag til vedtak: Sven Paulsen og Kari Idsøe utgjør valgkomiteen neste periode og det tredje medlemmet velges på generalforsamlingen etter benkeforslag.

13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		18 751 744	18 513 956	18 453 270
Leieinntekt garasje		668 372	667 530	670 000
Leieinntekt lokaler		61 099	98 504	75 000
Leieinntekter fra antenner		134 859	154 615	140 000
Andre driftsinntekter		500	63 568	4 000
Sum Inntekter		**19 616 574**	**19 498 173**	**19 342 270**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	524 860	524 860	524 680
Avskrivninger	5	84 143	117 531	84 143
Forretningsførerhonorar		365 412	406 764	383 000
Tilleggstjenester forretningsfører		16 300	11 650	14 500
Revisjonshonorar	2	30 253	28 040	30 000
Vaktmestertjenester		600 000	540 624	628 000
Drift og vedlikehold	3	2 522 249	2 622 305	2 336 000
TV og/eller internett		955 582	1 009 188	1 300 000
Forsikringer		1 140 350	1 255 746	1 150 000
Kommunale avgifter		2 349 206	2 624 631	2 700 000
Energi/strøm		261 172	265 807	275 000
Kontingent Boligbyggelag		101 850	87 300	101 850
Administrasjonskostnader		156 161	163 013	199 000
Sum kostnader		**9 107 538**	**9 657 458**	**9 726 173**
Driftsresultat		**10 509 036**	**9 840 715**	**9 616 097**
Finansielle poster				
Renteinntekter		275 422	243 725	250 000
Kundeutbytte		0	112 630	0
Rentekostnader		5 071 310	5 654 920	4 710 000
Netto finanskostnader		**4 795 887**	**5 298 564**	**4 460 000**
Resultat	**4**	**5 713 148**	**4 542 150**	**5 156 097**

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	766 796	766 796
Bygninger	5	59 120 411	59 120 411
Parkeringsanlegg	5	7 139 637	7 139 637
Andre driftsmidler	5	1 752 091	1 836 234
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap		159 198	159 198
Sum anleggsmidler		**68 938 133**	**69 022 276**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 281	218 404
Forskuddsbetalte kostnader		446 895	275 137
Andre fordringer		0	109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 988 306	7 657 840
Sum omløpsmidler		**9 446 482**	**8 151 490**
SUM EIENDELER		**78 384 615**	**77 173 766**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		29 400	29 400
Opptjent egenkapital		-29 623 258	-35 336 406
Sum egenkapital	**6**	**-29 593 858**	**-35 307 006**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	100 057 351	103 956 189
Borettsinnskudd		7 564 000	7 564 000
Sum langsiktig gjeld		**107 621 351**	**111 520 189**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 313	16 032
Leverandørgjeld		187 892	523 668
Påløpne renter		50 971	52 771
Annen kortsiktig gjeld		112 946	368 113
Sum kortsiktig gjeld		**357 122**	**960 584**
Sum gjeld		**107 978 473**	**112 480 772**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 384 615**	**77 173 766**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ottar Espedal Styreleder	Heidi Kjærstad Nestleder	Øyvind Tuntland Styremedlem
Ingrid Johanne Viste Eriksen Styremedlem	Bengt Eide Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt 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 opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	460 000	460 000
Arbeidsgiveravgift	64 860	64 860
Sum personalkostnader	**524 860**	**524 860**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	377 273	311 834
6390 Andre driftskostnader	48 136	5 967
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 384 062	1 577 753
6630 Vedlikehold uteområde	302 967	249 983
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	80 284	1 389
6730 Teknisk rådgivning	20 325	7 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	277 523	436 614
6900 Elektronisk kommunikasjon	31 679	30 966
Sum	**2 522 249**	**2 622 305**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**5 713 148**	**4 542 150**
Avdrag på lån	-3 898 837	-3 898 368
Tilbakeføring av avskrivning	84 143	117 531
Endring disponible midler	**1 898 454**	**761 313**
Omløpsmidler	**9 446 482**	**8 151 490**
Kortsiktig gjeld	**357 122**	**960 584**
Disponible midler	**9 089 360**	**7 190 906**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rullestolrampe	EL-Bil ladeanlegg	Wäterguard	Overvåkningska	Ladestasjoner for El-bil	Ladestasjoner for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	511 440	0	182 112	32 175	30 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	193 995	1 523 375	0	26 325	8 396
Årets avskrivninger :	0	70 543	0	0	5 850	7 750
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :		10		5	10	5

	Bygninger	Påkostninger	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Anskaffelsesår :	1974	2009	2003	1974
Antatt levetid i år :				

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	29 400	0	29 400
Egenkapital	-29 623 258	5 713 148	-35 336 406
Sum Egenkapital	**-29 593 858**	**5 713 148**	**-35 307 006**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1977. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Danske Bank**	**Danske Bank**
Lånenummer:	**81601621681**	**81601621649**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011
Rentesats:	4.71 %	4.71 %
Beregnet innfridd:	30.08.2051	30.08.2051
Opprinnelig lånebeløp:	71 235 788	62 000 000
Lånesaldo 01.01:	63 320 668	40 635 521
Avdrag i perioden:	2 374 822	1 524 016
Lånesaldo 31.12:	**60 945 846**	**39 111 505**
Saldo 5 år frem i tid:	49 073 276	31 492 380

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 107 621 351 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 68 938 133.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Borettslaget har et balkonglån. De andelseierne det gjelder betaler til borettslaget via sine felleskostnader. Felleskostnadene justeres årlig. Innbetalingen fra andelseierne i 2025 var kr 33 964 lavere enn renter og avdrag borettslaget har betalt til Danske Bank. Borettslaget hadde i 2024 en gjeld mot andelseierne på kr 124 909.

Sum gjeld borettslaget har mot andelseierne for balkonglånet utgjør per 31.12.2025 kr 90 945.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark I

Styreleder	Ottar Espedal (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Bengt Eide (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Heidi Kjærstad (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Ingrid Johanne Viste Eriksen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Øyvind Tuntland (sign.)	26.02.2026

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark I som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-27 10:24:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark I

Borettslaget Madlamark I ligger i Stavanger kommune og består av 294 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951167975.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ottar Espedal
Nestleder, Heidi Kjærstad
Styremedlem, Bengt Eide
Styremedlem, Øyvind Tuntland
Styremedlem, Ingrid Johanne Viste Eriksen
Varamedlem, Rune Marteng Monsen
Varamedlem, Einar Vastveit

Styrets arbeid i perioden 2025

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 10 styremøter og behandlet 48 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslings systemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokke utstyr.

Fokus på brannvern:

Styret har vært på kurs hos Rogaland brann og redning gjeldende hva som er styrets ansvar ifht brannsikkerhet. Det er planlagt brannøvelse i samarbeid med brannvesenet, blokk for blokk, ikke mulighet for å ta øvelsen i alle blokkene på en gang. Det er også opprettet kontakt med SG-Safety gjeldende mulighet for oppgradering/skifte av brannslokningsapparater hos den enkelte beboer, samt test av trykk i brannslanger.

Garasjene:

Vedlikehold av garasjer vil prioriteres. Vi har valgt nye porter som vil bli erstattet etter hvert som de gamle blir ødelagt.

Vedlikehold:

- Sokkeletasjene i alle 3 blokkene er rengjort, samt en har fått bort tyggegummi utenfor inngangsdørene.
- Fliser i hovedetasje i alle 3 blokkene er blitt gjort grundig rent.
- Det er satt på folie på vindu i de to nye rommene for parkering av sykler for å hindre innsyn.
- Oppgradert avtalen med vaktmester gjeldende vedlikehold av utearealer.
- Vaktmester jobber med vedlikehold og oppgradering av benker på fellesområdet, vil være klar til våren.

Sykkelparkering:

Det er utvidet plass for parkering av sykler i 51 C og 55 C. De som bruker disse rommene vil få tilgang ved oppgradering av standard nøkkel. Rønning A/S har gjennomgått overvåkningskameraene og de er nå oppdaterte.

Informasjonstavler:

Vi har inngått avtale med ny leverandør gjeldende informasjonstavlene som henger på vegg ved inngang. Alltid smart å sjekke denne mens en venter på heisen for eventuell ny informasjon:-)

Bomberom:

Her har vi fått laget nye rom for toaletter og dusj. I alle tre blokkene er det 2 nye toaletter og 2 nye dusjer. Vil bli malt og helt ferdigstilt i løpet av våren.

Nøkkelsystemet:

Vi jobber med en videreføring av systemet hos annen forhandler, da med mulighet for både brikke-nøkkel og vanlig nøkkel. Tanken er at vi skifter ut låser etter hvert som de vi har blir ødelagt.

Avløpsrør/strømper:

Det største prosjektet vi er i oppstarten av er oppgradering av avløpsrør med strømper. Dette er et stort og viktig vedlikeholdsarbeid som vil sikre avløpet i 40-50 år. Vi har inngått avtale med Teknisk avdeling i Bate for prosjektledelse.

Meldinger og mailer:

Styret mottar daglig mellom 5 til 8 mailer eller meldinger til vår felles portal gjeldende spørsmål, synspunkter og hjelp. Vi synes det er bra at systemet blir brukt.

Styrets planer fremover

Styret ønsker å ha videre fokus på vedlikeholdsarbeid, samt at det skal se fint ut på våre fellesområder.

Fasadene på 55C og 51C skal males til våren.

Vi skal kjøpe nye sofaer til fellesrommet

Vi skal til vårene rydde og kaste det som er blitt satt på våre fellesområder. Dersom noen har private ting de vil beholde som står her, må dette avhentes.

Alle postkasser skal få noen lunde like navnelapper.

Arbeidet med å legge "strømper" i avløpsrørene vil starte og bli ferdigstilt sent 2026. Det vil bli tilrettelagt med ekstra toalett og dusjer i anleggsperioden.

Garasjene våre begynner å bli gamle og velbrukte. Garasjeporter og motorer begynner å svikte. En del vedlikehold og skifte må påregnes.

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark I er forsikret i Tryg Forsikring med polise nummer 3691033.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Henriette Jørgensen Helgeland
Herman Von Gunten Hetland
Jernalderveien 53B – Leil. 0703

18.02.2026

Generalforsamlingen i Madlamark1

SØKNAD OM GODKJENNING AV OPPGRADERING AV INNGLASSET BALKONG – JERNALDERVEIEN 53B – LEIL 0703

Vi viser til inspeksjon av vår innglassede balkong i Jernalderveien 53B Leil. 0703 samt rapport utarbeidet av Astrid Berge, brannteknisk rådgiver hos Multiconsult, vedrørende brannsikkerhet og rømningsforhold.

Vi erkjenner at det ble utført arbeid på balkongen uten forutgående søknad og godkjenning fra styret, og at det ble benyttet trebaserte plater og trelekter som ikke tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Dette beklager vi.

På bakgrunn av rapportens konklusjoner og henvisning til Byggdetaljblad 726.608 (utg. 2017), samt krav til materialbruk tilsvarende minimum klasse B-s1,d0 (tilsvarende tidligere K1-krav), søker vi med dette om godkjenning til å oppgradere balkongen slik at den fullt ut tilfredsstiller gjeldende regelverk.

Vi forplikter oss til følgende:

- All eksisterende kledning (trebaserte plater og lekter) er fjernet. Gulvet fikk vi beholde.
- Balkongens funksjon som flammeskjerm mot vertikal brannspredning skal ikke forringes.
- Eventuelle spalter mellom dekker og veggliv kontrolleres og tettes forskriftsmessig.
- Rømningsveier tilbakeføres til opprinnelig løsning med hensyn til tilgjengelighet og merking.
- Det benyttes kun materialer som minimum tilfredsstiller brannklasse B-s1,d0, fortrinnsvis ubrennbare materialer (for eksempel godkjente plater, betongbaserte løsninger eller dokumentert brannimpregnerte produkter med nødvendig klassifisering).
- Dokumentasjon på materialvalg og produktklassifisering fremlegges styret før montering.

• Innfesting i betong og/eller stålkonstruksjoner utføres forskriftsmessig og kan kontrolleres av styret eller ekstern fagkyndig.

Vårt mål er å sikre at balkongen oppfyller alle gjeldende branntekniske krav og at sikkerheten for beboere og bygget som helhet ivaretas fullt ut.

Vi håper generalforsamlingen/styret kan behandle og godkjenne søknaden på dette grunnlaget.

Med vennlig hilsen

Henriette J. Helgeland og
Herman Von Gunten Hetland

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Att. Styret i Borettslaget Madlamark 1
På generalforsamling i Borettslaget Madlamark 1 den 3. april 2025 ble følgende valgt til å utgjøre borettslagets valgkomite for påfølgende år: Sissel Reinertsen, Kari Idsøe og Sven Paulsen

Sissel Reinertsen har uttrykt ønske om å gå inn i styret og valgkomiteen fant det derfor ryddig at Sissel gikk ut av denne. Valgkomiteen som nå kommer med sin innstilling består følgelig av Sven Paulsen og Kari Idsøe.

Nedenfor følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget, samt en kort orientering om det arbeidet som er gjort.

Orientering om komiteens arbeid
Valgkomiteen har hatt møte med styrets leder for å avklare styrets behov. For å finne aktuelle kandidater ble det lagt ut informasjon på Informasjonstavlene i blokkene om at interesserte kunne melde seg.

Valgkomiteen har snakket med de som har meldt sin interesse, samt vært i kontakt med medlemmer i nåværende styre som er på valg.

Nåværende styre:
Styreleder: Ottar Espedal valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Ingrid Johanne Viste Eriksen valgt for 2 år i 2024 **på valg**
Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Bengt Eide valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt for 1 år i 2025 **på valg**
Varamedlem: Rune Monsen valgt for 1 år i 2025 **på valg**
Varamedlem: Einar Vastveit valgt for 1 år i 2025 **på valg**

Valgkomiteen skal følgelig innstille 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har i sin vurdering av kandidater lagt vekt på styrets behov, kandidatenes egnethet og kjønnsbalanse i styret.

Valgkomiteens innstilling:
Øyvind Tuntland (55B #804): Styremedlem for 2 år (gjenvalg)
Sissel Reinertsen (53A #601): Styremedlem for 2 år
Einar Vastveit (53B #403): Varamedlem for 1 år (gjenvalg)
Konrad Hjartarson (51A #804): Varamedlem for 1 år
Valgkomite 2026
For ordens skyld opplyses at Sven Paulsen og Kari Idsøe er villige til å stille til gjenvalg som valgkomite.
Nytt tredje medlem må innstilles av styre eller kandidat må melde seg på Generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen Valgkomiteen
v/ Sven Paulsen og Kari Idsøe

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Madla bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland ble valgt til møteleder

Katrine Garstad ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Morten Olsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 60 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 63 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 460 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kommunikasjon oss bebeboere imellom

Vi ønsker en plattform for kommunikasjon oss beboere imellom (type Facebook) som også kan avlaste styret i noen saker.

Styrets innstilling:

"Min side" på Bate blir oppdatert med utvida funksjoner i løpet av våren. Det innebærer blant annet en chattefunksjon hvor det vil være mulighet for å kommunisere både med styret og andelseierne seg mellom.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

6. Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

Det virker som disse arrangementene bare er for seniorer. Målgruppe blir aldri oppgitt og de fleste arrangement er i skole/ arbeidstid. Kan vi ikke ha arrangement for barnefamilier f.eks. også for å lage et fellesskap mellom dem?

Styrets innstilling:

Ildsjeler som bor i blokkene har hittil tatt initiativ til arrangement for de som ønsker å delta.Det er mulig for flere å organisere tiltak som egner seg for andre målgrupper. For eksempel barnefamilier. Meld forslag inn til styret om hva du har lyst å gjøre for fellesskapet og om aktiviteten gir behov for bruk av fellesrom. Styret kan være behjelpelig med å annonsere aktiviteten på informasjonstavlene.I løpet av året vil også Min side via Bate gi mulighet for å annonsere aktiviteter og ta imot påmelding direkte i appen.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

7. Ringeklokker

Vår datter sine venner ringer ikke lenger på til henne fordi de aldri vet om ringeklokken virker. Det er sårbar for en 9 åring som er i alder der de heller ikke bruker mobil slik vi voksne.

Styrets innstilling:

Systemet vi har i dag ble installert i 2017, altså snart 10 år gammelt.Styret har på agenda at vi må forbedre systemet. Vi har den siste tiden hatt store utfordringer med at leverandør av låsesystemet ikke har vært tilgjengelig for oss, noe som ikke er greit.Vi ser for oss at vi må sjekke hvilke alternativ vi har og til hvilken pris, hente inn anbud.Skifte av låsesystem kan innebære en økning på felleskostnadene.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

8. Uteareal

Vi har et gigantisk uteareal, mange benker til de som vil sitte, men en nedslaget og lite inviterende lekeplass for de som vil leke. Det både bor flere barn her og veldig mange barnebarn på besøk.

Styrets innstilling:

Dette har vært oppe som en sak tidligere, men ble da nedstemt.Styrets innstilling er at vi sjekker ut hvilke muligheter vi har for etablering av lekeplass og til hvilken pris.Vi vet at dette kan koste mye og kan resultere en økning i felleskostnadene. I tillegg vil ansvaret for HMS/lekeplasskontroll ihht. gjeldende forskrifter ligge på styret. Etablering av lekeplass på fellesarealene må evt. vedtas på generalforsamlingen neste år.Slik det er i dag er det mulig å bruke barnehage og skole området etter stengetid.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

9. Kildesortering

Manglende muligheter til kildesortering, eller manglende informasjon om dette. Vi med 300 boliger bør ha et godt kjent system for dette.

Styrets innstilling:

Borettslaget har kildesortering for mat, restavfall og papir. Styret er i dialog med kommunen om mulighet for å grave ned en ekstra container for plastavfall. Dette vil medføre en ekstra kostnad på vårt felles budsjett.Nærmeste stasjon for kildesortering av glass er ved Bydelshuset, Bunnpris, Madla amfi og Lassa.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

10. Innglassering Balkong

Vedlagt ligger søknad til oppgradering av balkong.

Vedtak:

Oppgradering av balkong ble enstemmig godkjent ihht. vedlagte søknad.

Forutsetning for godkjenning er at kravene i styrets innstilling oppfylles;
Alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas og bekreftes som beskrevet i søknaden.
Inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Kostnader i forbindelse med oppgradering, godkjenning og kontroll, i forkant og etterkant av prosjektet, dekkes av andelseier

11. Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

Jeg ber om at generalforsamlingen vurderer regulering av røyking på balkonger gjennom husordensreglene.

Røyking på nærliggende balkonger fører jevnlig til at røyk trekker inn i vår leilighet. Vi må ofte lukke vinduer/dører til balkong, unngå bruk av egen balkong og ta inn klær fra tørk på balkongen for å unngå røyklukt. Med et spedbarn i hjemmet oppleves dette særlig belastende, da små barn er mer sårbare for passiv røyking. Helsemyndighetene anbefaler at barn skjermes for all passiv røyking, også utendørs.

Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget bør ha en tydelig regel som ivaretar alle beboeres mulighet til å bruke egen bolig uten røykinntrengning.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at røyklukt i bolig og på balkong oppleves ubehagelig.Advokaten i Bate har gitt en uttalelse som påpeker at terskelen for at styret skal kunne begrense andelseiers mulighet til å røyke på egen balkong er svært høy, fordi balkong regnes som en del av den private sfære. Begrensende reguleringer av røyking i ordensreglene vil derfor være ugyldig og styret vil ikke ha juridisk hjemmel til å håndheve reglene.Styret oppfordrer alle andelseierne til vise hensyn ved å bruke andelen og fellesarealene på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

Vedtak:

Styrets innstilling og oppfordring ble tatt til orientering. Selv om det ikke er rom for å lage regler for røyking i egen bolig eller balkong, oppfordres beboere til å vise hensyn ved å bruke egen bolig og fellesareal på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

12. Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

Styret jobber med alternativ løsning gjeldene utvidelse, samt oppgradering av deler av parkeringsanlegget. Prosjektet er i en svært tidlig fase og endelig løsning er usikker.

Det blir gitt muntlig orientering om dette på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

13. Valg

13.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Øyvind Tuntland og Sissel Reinertsen ble valgt til styremedlemmer for to år.

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Einar Vasstveit og Konrad Hjartason ble valgt til varamedlemmer for ett år.

13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2026:
Sven Paulsen og Kari Idsøe er villige til å stille til gjenvalg som valgkomite. Det tredje medlemmet velges på generalforsamlingen etter benkeforslag.

Vedtak:
Sven Paulsen, Kari Idsøe og Torill Falch ble valgt til valgkomité.

13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Ottar Espedal, Heidi Kjærstad og Einar Vasstveit ble valgt som delegerte.

13.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Ottar Espedal valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Bengt Eide valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Sissel Reinertsen valgt i 2026 for to år
Varamedlem: Konrad Hjartason valgt i 2026 for ett år
Varamedlem: Einar Vasstveit valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Madlamark I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Katrine Garstad (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Morten Leif Olsen (sign.)	27.03.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 38, bnr. 2163, Madlamark Sør

Stavanger Boligbyggelag

1.2.1972 sak nr. 74.

1. Attest fra byingeniøren.
2. En ber om varsel når tilfluktsrom skal fungsjonsprøves.

27. januar 1975

Reidar Haukali

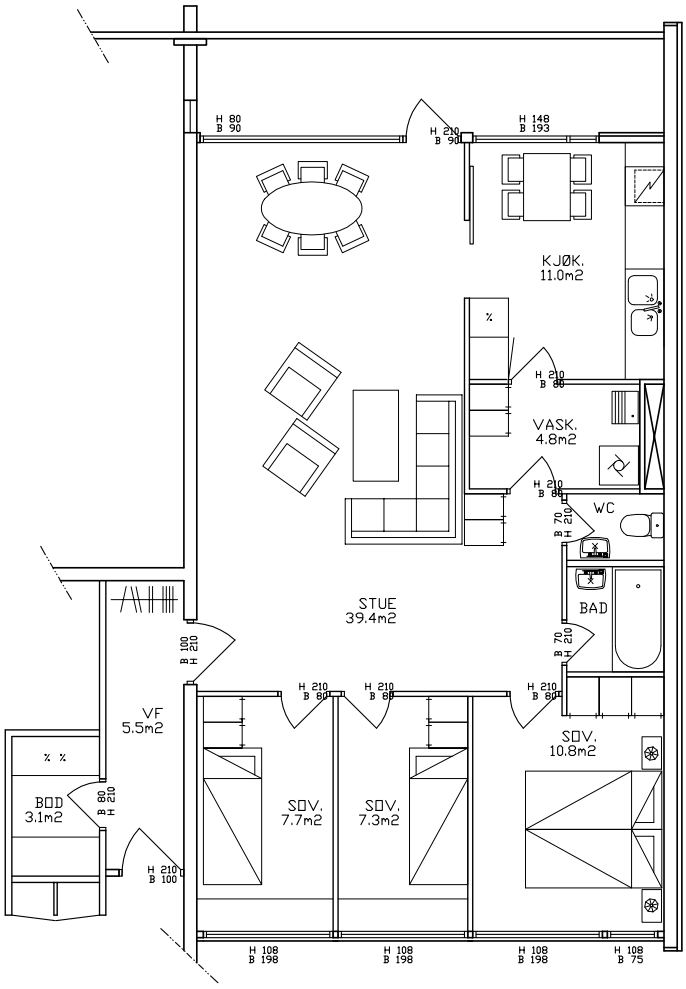
Fr. Waldeland

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK I

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Forum Arkitekter AS
Damsgårdveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-08/7345	BYG 38/2163	68054/09	10.12.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 38/2163. Byggestedsadresse: Jernalderveien 51 A og B
Tiltakshaver: Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth
Tiltakets art: FASADEREHABILITERING MED UTVIDELSE OG INNGLASSING AV EKSIST.

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 09.09.2008 sak 3871/08, og kan tas i bruk.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth, Jernalderveien 51 B, 4041 HAFRSFJORD

9/9-08 3871/08 KMY

Kommunens saksnr: KMY-08/7345 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 38 | Bnr 2163 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr
Adresse: Jernalderveien 51 A+B | Postnr 4041 | Poststed Hafrsfjord

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Sentralarkivet
Dato 04 DES. 2009
S.nr. 08/7345 Jnr. 67857/09
KB Arkivnr. L45

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming:
- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde:
- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [x] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver
Foretak / Tiltakshaver: Forum Arkitekter AS
Dato: 3.12.09 | Underskrift: Gunnar Steffensen
Gjentas med blokkbokstaver: GUNNAR STEFFENSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

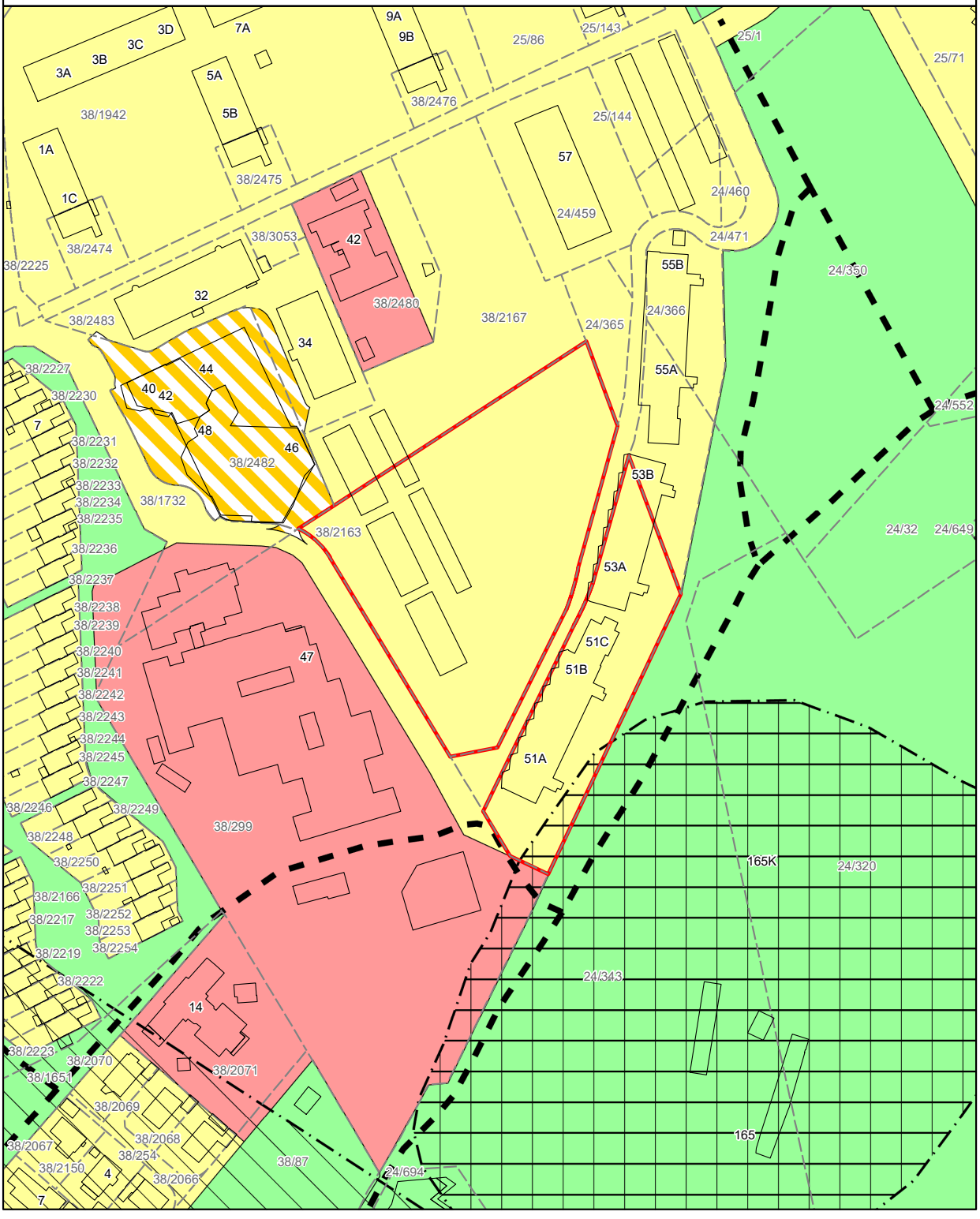
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



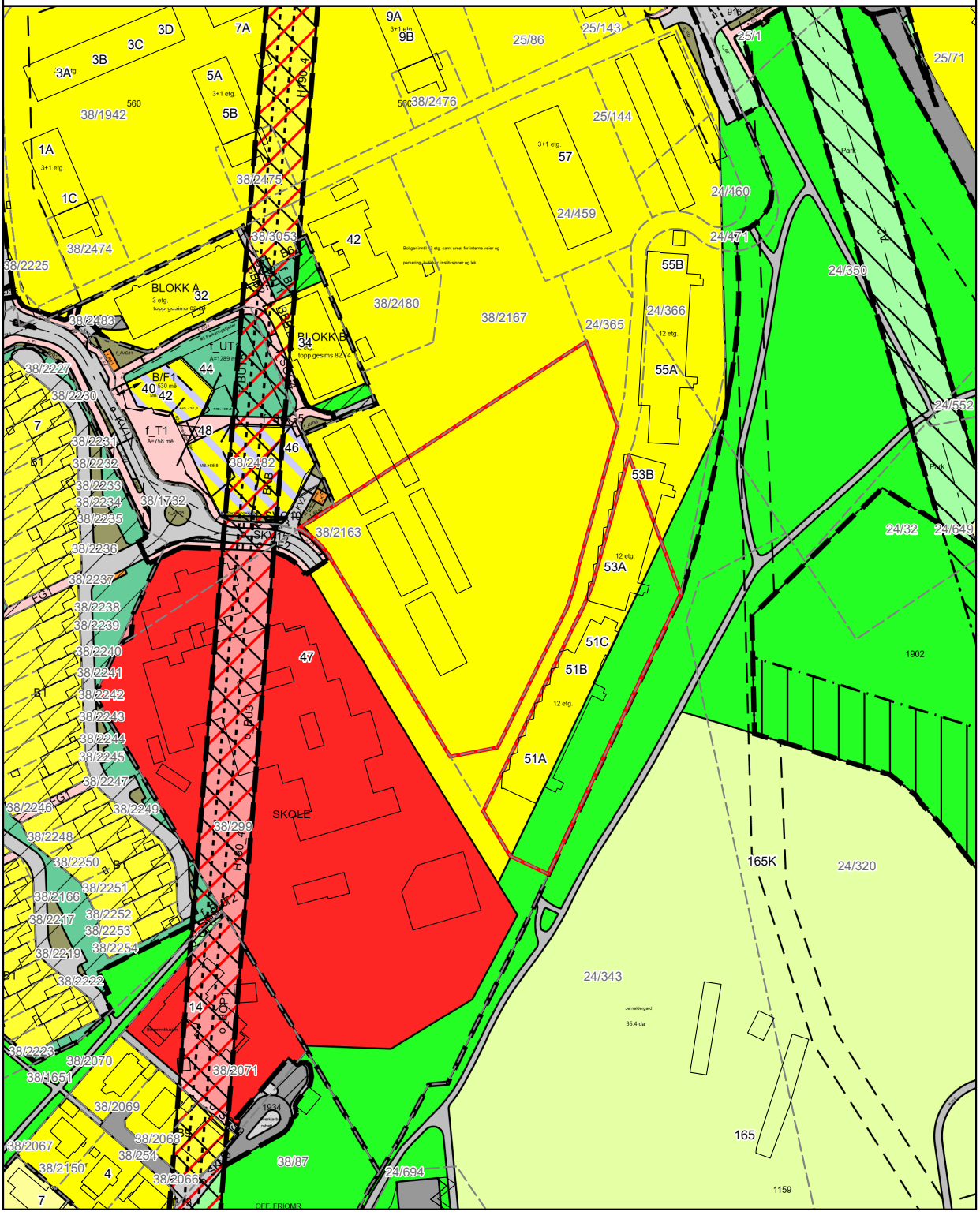
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000
Planident: 560
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970

Stavanger kommune

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N

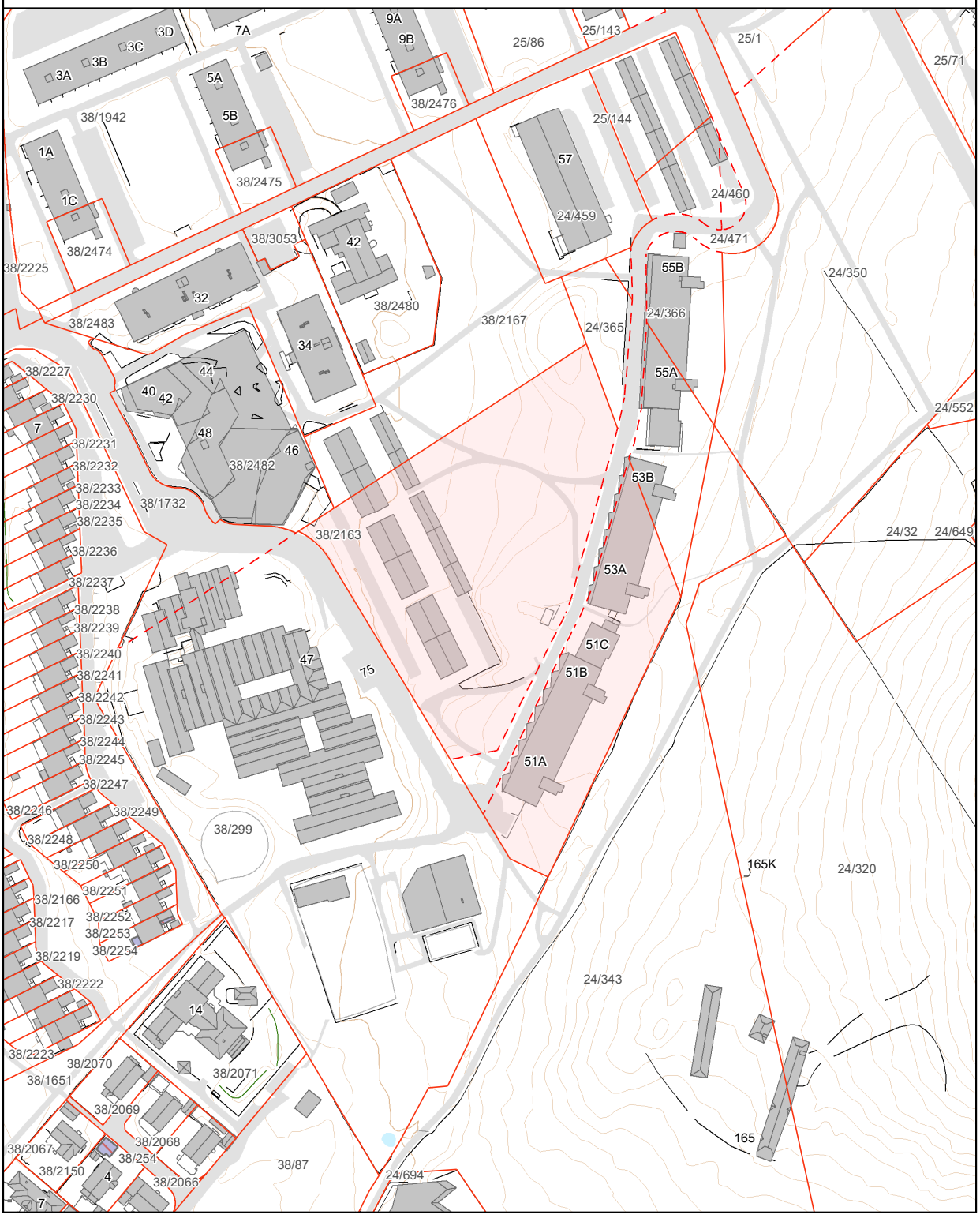


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2209260140 / Henrik Lauvsnes, tlf. 98068081
Jernalderveien 51B, 4041 Hafrsfjord
Andels nr. 32 i Brl Madlamark I, org.nr. 951167975

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 besiktiget 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

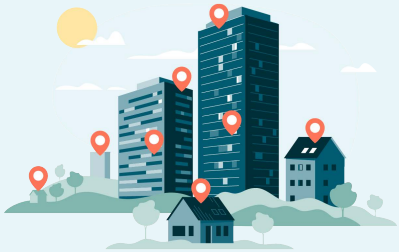
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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: 2209260140
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.09.2026

Henrik Lauvsnes
Eiendomsmegler

980 68 081
henrik.lauvsnes@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Ryfylke
Postboks 8, 4126 JØRPELAND

eiendomsmegler1.no