





Velkommen til

Norvald Frafjords gate 3D
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Norvald Frafjords gate 3D
4041 Hafrsfjord

Lettstelt studioleilighet med ny, innglasset terrasse | Sentralt, nær UiS og nye SUS | Parkering

En arealeffektiv og lettstelt studioleilighet med sørvendt, innglasset terrasse.

Leiligheten har en sentral og praktisk beliggenhet, med umiddelbar nærhet til bussforbindelser. Det er kort vei til både universitetsområdet, det nye sykehuset og dagligvarebutikker. For den turglade er det flotte rekreasjonsmuligheter i Sørmarka og langs Stokkavatnet, Mosvatnet og Hafrsfjord.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000
Andel fellesgjeld pr 24.09.2026	kr	395 757
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 795 253
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 348
BRA/BRA-I		52/32 m²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1976
Etasje		1
Energimerking		F

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!



Arnfinn Høigård
Eiendomsmegler MNEF

908 73 728
arnfinn.hoigard@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 390 000**
Andel fellesgjeld pr 24.09.2026	kr	**395 757**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 795 253**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 348**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406
Sum omkostninger: kr 9.496,-

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 348 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 24.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

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 98 212 715,- pr. 24.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13558063
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 10 327 668,-
Andel av saldo: kr 41 616,-
Innfrielsesdato: 01.01.2037
Type Rente: Fastrente
Rente: 2,28 %
Merknad: Fastrente 2,287 % utløper 01.04.2032

Bank: Husbanken
Lånenummer: 135580637
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 4 638 206,-
Andel av saldo: kr 18 690,-
Innfrielsesdato: 01.01.2037
Type Rente: Fastrente
Rente: 2,44 %
Merknad: Fastrente 2,445 % utløper 01.05.2032

Bank: Nordea Bank ABP filial i Norge
Lånenummer: 60308106252
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 13 246 841,-
Andel av saldo: kr 53 379,-
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type Rente: Fastrente
Rente: 2,74 %
Merknad: Fastrente 2,74 % i 10 år til 30.10.2029

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 84504554561
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 70 000 000,-
Andel av saldo: kr 282 071,-
Innfrielsesdato: 30.06.2076
Rente: 5,01 %
Merknad: Lånet har renteswapavtale, 3 mnd. NIBOR+0,45 margin. Fornyelse hvert andre år med nedbetalingsprofil på 50 år.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 138 i Borettslaget Madlamark II, org. nr. 851479422 med tilhørende borett til bolig nr. 120/138.
Andelen ligger i Borettslaget Madlamark II 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.

I tillegg har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp) for krav på felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet.

Om borettslaget
Borettslaget Madlamark II er et samvirkeforetak i Stavanger som består av 160 andeler fordelt på 7 blokker. Forretningsfører er Bate Boligbyggelag.

Et større prosjekt for innglassing og utvidelse av balkonger samt betongrehabilitering er pågående. Prosjektet ble vedtatt i 2024 og startet opp i november 2025, med en anslått varighet på 7-9 måneder. Prosjektet er lånefinansiert. Fellesutgiftene ble endret fra og med januar 2026 ifm med prosjektet.

Borettslaget har avtaler for vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Styret er restriktive i behandling av søknader om bruksoverlating innenfor lovens bestemmelser.

Kun fysiske personer kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate boligbyggelag før overtakelse. Styret vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
Leilighetene er tilknyttet kollektiv brannvarsling og lekkasjedeteksjon levert via Sfty.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Grilling: Kun tillatt med elektrisk grill på terrasser og balkonger. Annen bruk av åpen ild er forbudt.
• Balkonger og fasade: Teppe og rullegardiner på balkongene tilhører borettslaget og skal ikke fjernes eller byttes ut. Balkongveggene er brannvegger av metall; det er ikke tillatt å lage hull med spiker eller skruer (kun magnet eller dobbeltsidig teip). Montering av markiser, levegger, parabolantenne eller varmepumpe krever søknad til styret.
• Konstruksjon: Inngrep i bærende betongkonstruksjoner (vegger, gulv, tak) er ikke tillatt uten samtykke og godkjent plan fra styret.
• Ventilasjon: Det er forbudt med motordrevet ventilator på kjøkken eller egen motorisert vifte på bad i det ubalanserte fellesanlegget.
• Lading og strøm: Lading av el-kjøretøy, el-sykler og el-sparkesykler er forbudt i fellesarealer og boder. Stikkontakt i bod skal ikke benyttes til ladere, kjøleskap eller frysere.
• Øvrig: Risting av tøy og teppebanking fra balkong/vindu er forbudt. Mating av fugler og dyr på borettslagets eiendom er ikke tillatt.
Se også vedlagte husordensregler.

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: 32 m2
BRA-e: 5 m2
BRA-b: 15 m2
BRA total: 52 m2

1. etasje
BRA-i: 32 m2.
BRA-e: 5 m2.
BRA-b: 15 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
Sovealkove (ikke eget soverom)
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Parkeringsplass merket med "138". Muligheter for å etablere elbil-lader på parkeringsplassen. Infrastruktur for elbillading ble etablert i 2022. Kontakt styret for nærmere informasjon. Det er også gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 38, Bnr. 1942 med fler i Stavanger kommune.

Tomteareal er 18 287 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntanlegg, plener, variert beplantning, asfalterte interne gangveier og felles parkeringsområder.

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

Dyrehold
Det må sendes søknad til styret om tillatelse til å ha dyr i borettslaget. Dyret må være av lovlig art og rase. Dyreeier plikter å følge borettslagets retningslinjer, som blant annet innebærer at nærmeste naboer skal informeres, dyret skal føres i bånd eller bæres på boligselskapets område, ekskrementer skal fjernes straks, og eier er erstatningsansvarlig for skader dyret måtte påføre person eller eiendom. Dyret må fjernes dersom det fremsettes berettigede klager over sjenanse eller ulempe som ikke kan løses i minnelighet. Vedtektene inneholder intet generelt forbud mot dyrehold, men dyreeiere må fylle ut egenerklæring til styret.

Beboernes forpliktelser
Borettslagsspesifikke plikter og fellesoppgaver:
• Dugnad: Dugnad arrangeres vanligvis én gang i året (primært før 17. mai) samt ellers etter behov for vedlikehold av fellesområdene.
• Brann- og lekkasjesikring: Andelseier plikter å teste røykvarsler jevnlig, benytte Sfty-appen for selvkontroll, samt påse at batterier og tilkoblede sensorer for røyk og vannlekkasje er virksomme.
• Brannslukningsapparat: Andelseier plikter å sette ut borettslagets pulverapparat i fellesgang ved varslet periodisk kontroll fra godkjent kontrollfirma.
• Ventilasjon og oppvarming: Andelseier må holde avtrekksventiler og vindusventiler åpne og rene for å sikre optimal funksjon og unngå fuktskader. Boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet ved fravær for å hindre frostskader på rør.

Regnskap/budsjett
Se vedlagte innkalling til siste generalforsamling.

Borettslagets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring Polisenummer felles forsikring SP0005835863

Byggeår
Ca. 1976

Innhold
BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove.
BRA-e: Bod (5 kvm)
BRA-b: Innglasset balkong (15 kvm)

Standard
Lettstelt studioleilighet (sovealkove - ikke eget soverom). Flater er nylig oppgradert i form av nytt laminatgulv i gang og stue/kjøkken samt oppmalte flater.

Borettslaget har renovert fasader mot sør og leiligheten er utvidet med innglasset terrasse / balkong. Styreleder opplyser til megler at taket /undersiden av balkongen til leiligheten over må tørke ut over tid, anslagsvis 2 år. Så vil borettslaget besørge maling av denne. Borettslaget har sagt nei til andelseiere som ønsker å male nå, for egen kostnad. Videre opplyser han at uteområdet utenfor den innglasset balkongen vil bli satt i stand igjen. Det vil bli plen, men det nærmeste stykke inn mot innglasset balkong vil bli hellelagt, slik at gresset ikke skal vokse helt inn til balkongen.

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har sluk og skjulte rørdeler som er etablert før år 2000. Sluk og skjulte rørdeler er fra 1976. Avviket er relatert til NS-3600:2025 gjeldende fra 1.7.2026.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Vegger i badets våtsone tilfredstiller ikke dagens krav. NS-3600 tar ikke hensyn til at det er montert dusjkabinett.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Avløpsstuss fra kabinett til sluk er ikke korrekt utført. Det anbefales ved innflytting å gjennomføre justeringer eller bytte avløpsløsning med fleksibel slange.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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
Sørvendt og fin beliggenhet med utsikt over fellesområdene. Sentralt, med gode bussforbindelser fra busstopp like ved. Det er kun et par minutters gange bort til nærmeste supermarked, Coop Extra. Videre er det kort vei til universitetsområde og det nye sjukehuset. Kort vei til turområder i Sørmarka, langs Hafrsfjord, Stokkavannet og Mosvannet.

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:
Grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med trekledning, og brannskiller er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.10.1976, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

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

For innglassing av eksisterende verandaer, riving av deler av bygg og tilbygg i form av utvidelse av verandaene, foreligger det rammetillatelse datert 05.09.2025. Da salgsoppgaven ble laget, var det foreløpig ikke gitt ferdigattest for tiltaket, men styreleder har bekreftet at rommet brukes.

Hvitevarer
Det er ingen hvitevarer som medfølger.

Oppvarming
Elektrisitet. 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.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnad. TV-pakke velges og betales individuelt av den enkelte andelseier.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke.

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 140 734 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
Snarest / etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Merk at eiendommen leveres som forevist uten ytterliggere rydding og rengjøring.
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Frist for å melde forkjøpsrett er 8. oktober kl 1200. 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.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet, eventuelt 5 hverdager ved skriftlig forhåndsvarsel.
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.

Borettslaget har en behandlingsfrist på 20 dager etter mottatt søknad. Boligen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger. Styret godkjenner ikke kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

Eier
Stavanger kommune

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

Andre relevante opplysninger
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.

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

Leiligheten har vært ubebodd siden vinteren 2026. Den leveres av selger med kun en stk systemnøkkel. Andre nøkler må anses å ha kommet på avveier. Styreleder opplyser til megler : "Det koster vel 750 kroner for en ny nøkkel, og bestilles via Bate sin hjemmeside".
Kjøper må selv vurdere om lås skal skiftes, og det vil være adskillig dyrere. Styret må i såfall kontaktes og kostnaden må bæres av kjøper.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,88 % (forutsatt salgssum 2.390.000,-), kr.55.000,-
Markedspakke, kr.21.900,-
Oppgjørshonorar*, kr.9.900,-
Tilretteleggingshonorar, kr.8.900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr.4.950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr.3.500,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr.4.350,-
Eierskiftegebyr*, kr.6.725,-

Totalt, kr.124.725,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 23.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker 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
Arnfinn Høigård
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 908 73 728
E-post: arnfinn.hoigard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





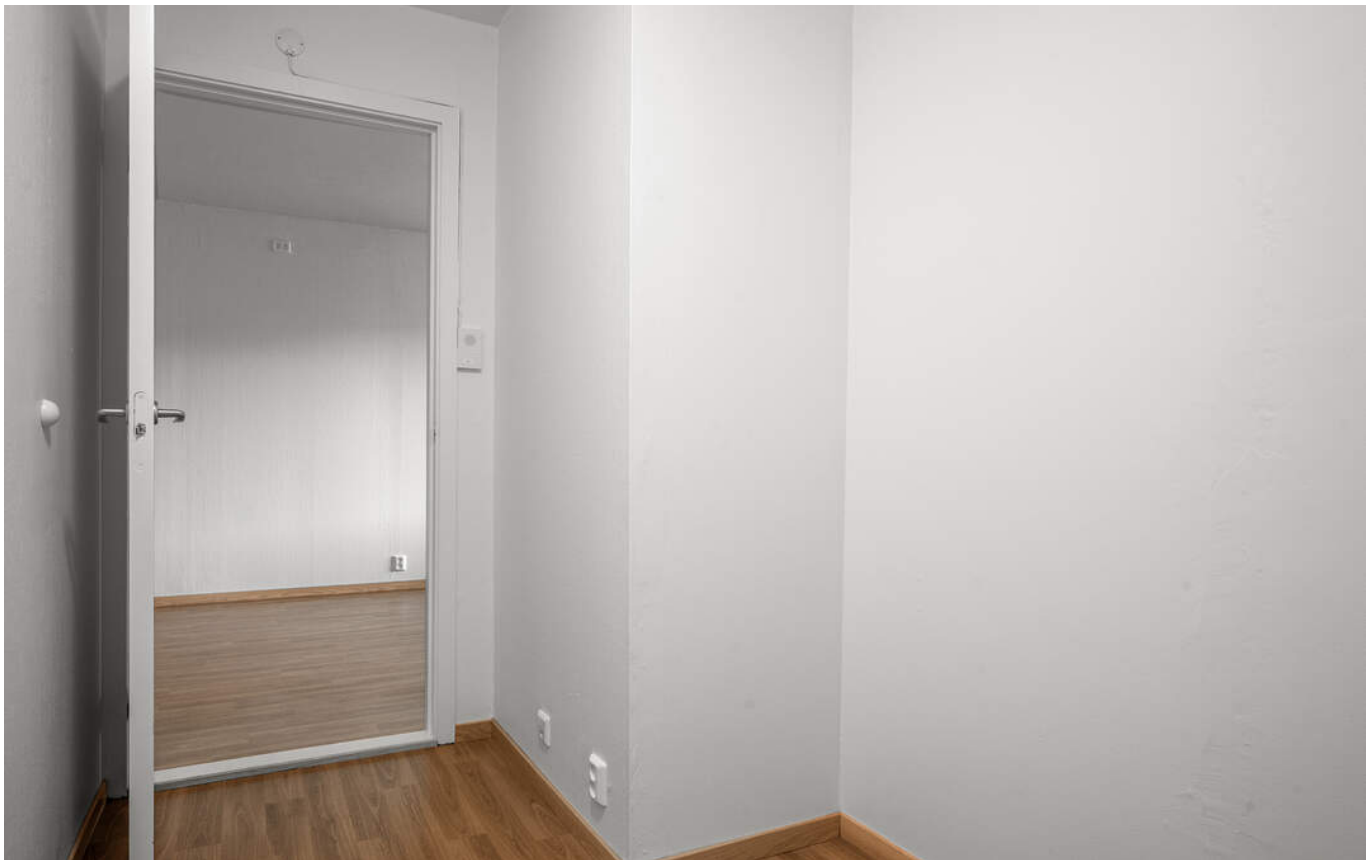




















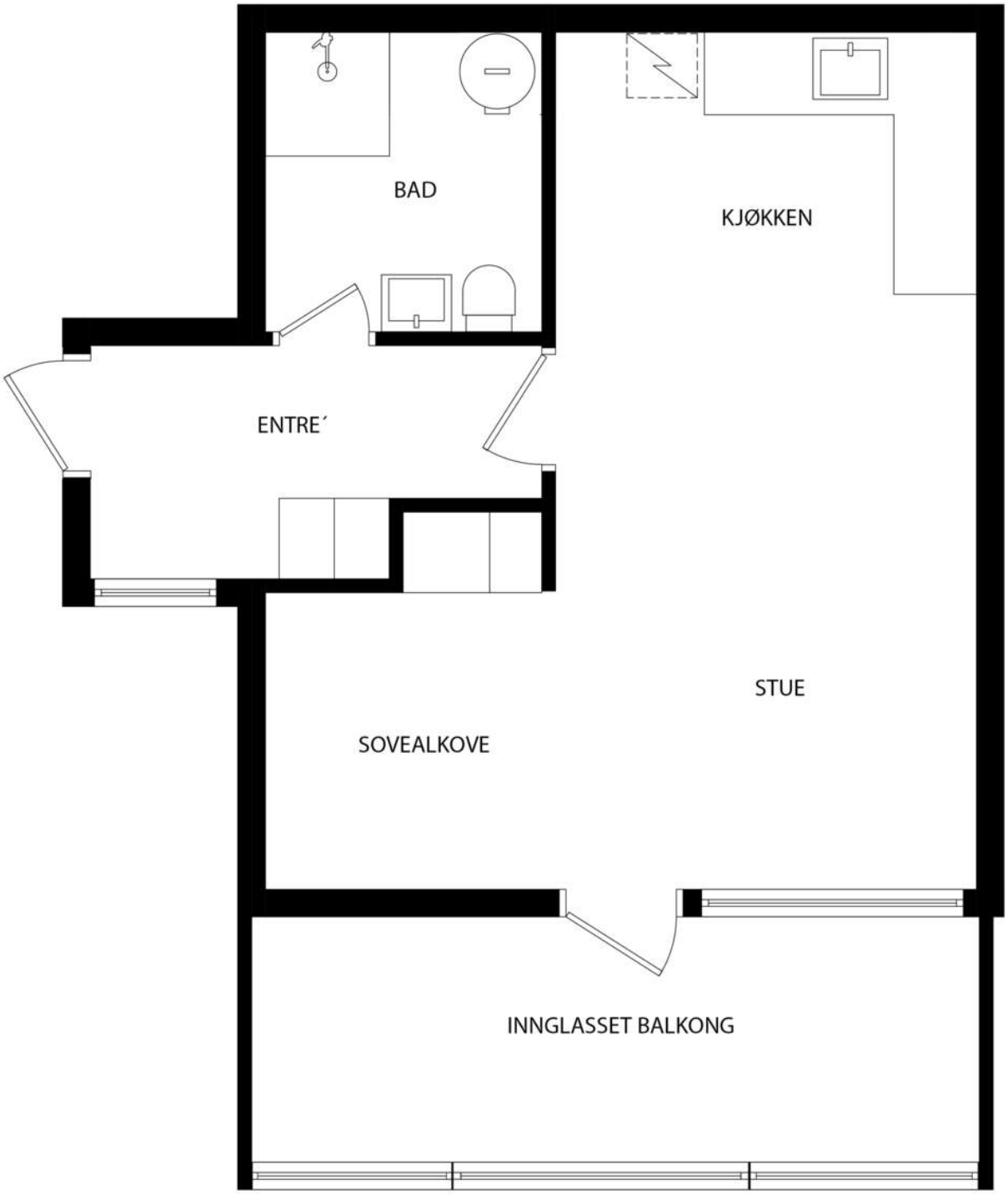








Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.

NORVALD FRAFJORDS GATE 3D

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Studenter
- Enslige

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 78/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET
Høflige 53/100

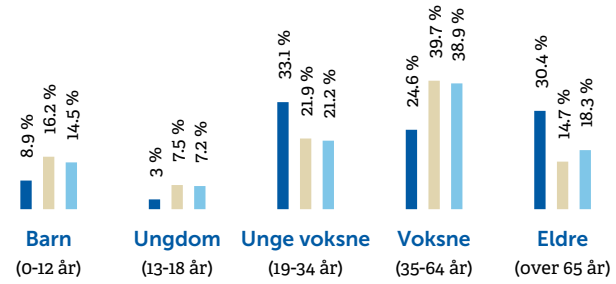
OFFENTLIG TRANSPORT

Madlavollkroken Linje 4, N85	2 min 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	10 min 4.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 5.2 km
Stavanger Sola	17 min

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Madlavoll barnehage (0-5 år) 49 barn	2 min 0.1 km
Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madlamark PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Hemmestveitbakken nord balløkk Ballspill	**7 min** 0.6 km
Hognesgt. balløkke Ballspill	**8 min** 0.6 km
MOVA Tjensvoll	**11 min**
SATS Madla	**16 min**

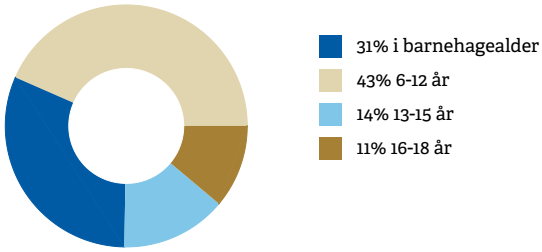
BOLIGMASSE



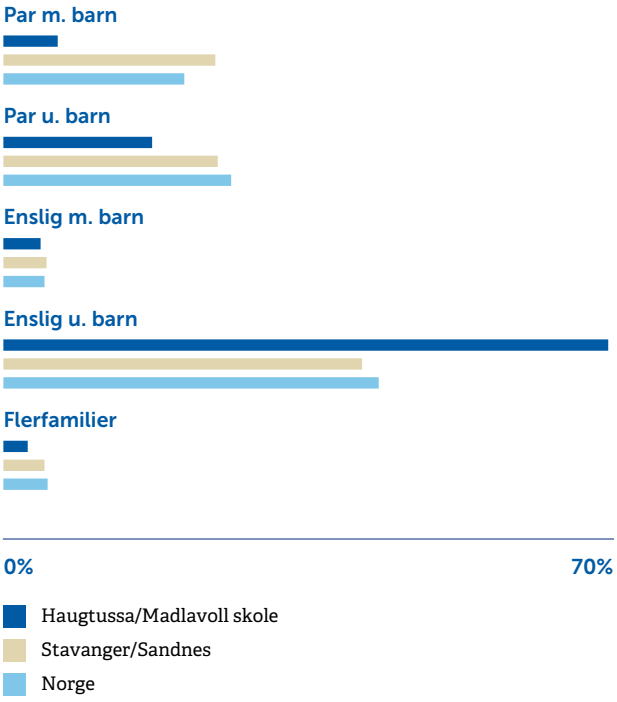
VARER/TJENESTER

AMFI Madla	**16 min**
Vitusapotek Madla	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



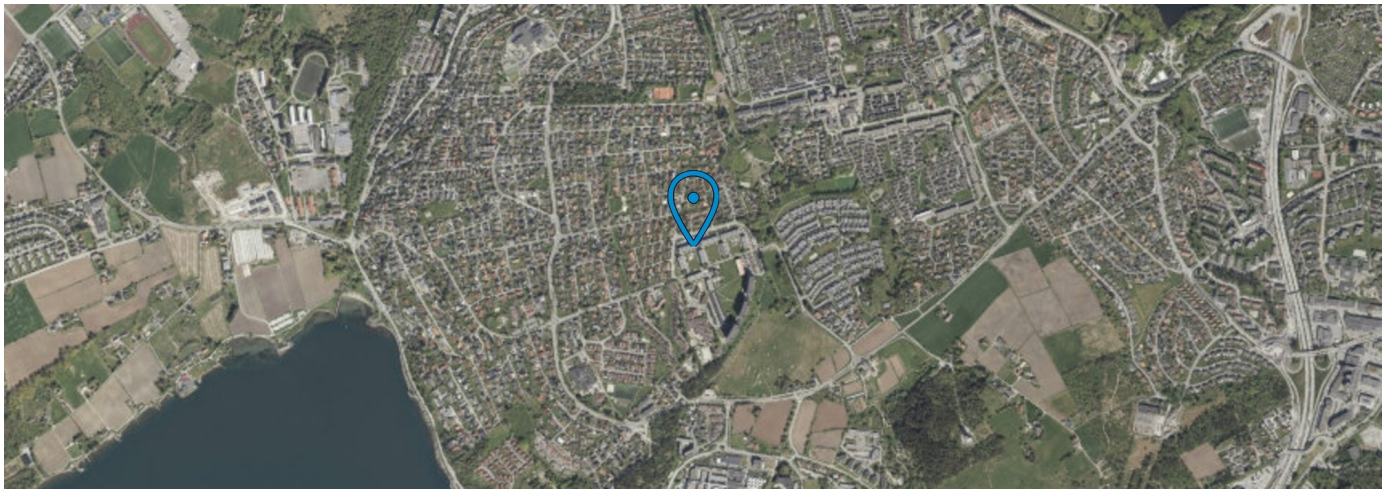
FAMILIESAMMENSETNING

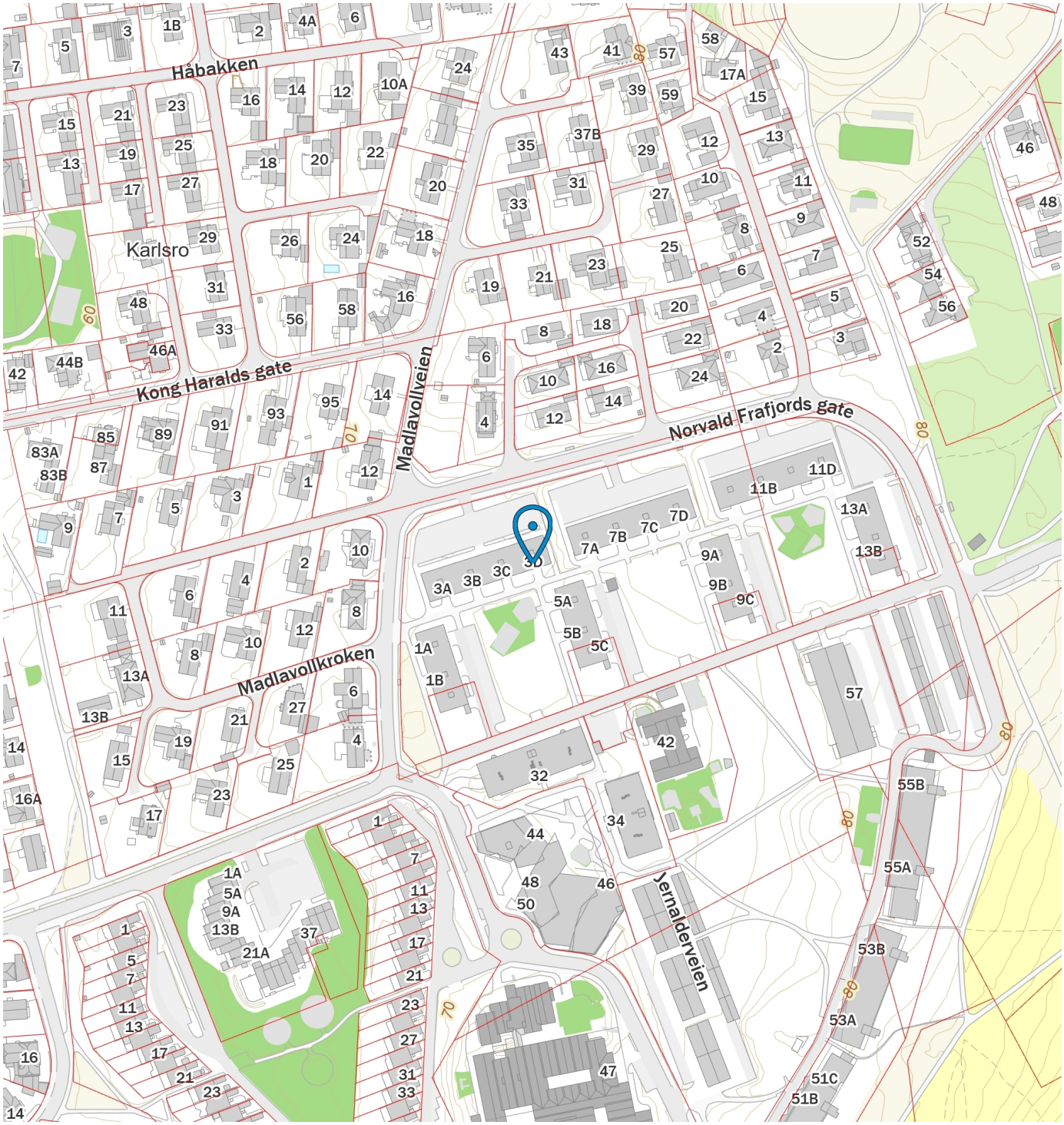


SIVILSTAND

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

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





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.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 1942
Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20158-1945 **Eiendomsverdi ref nr:** YH4781

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Arve Lea

NORSK BYGGKONTROLL
KONTROLL OG AREALMÅLING AV BOLIG TILSTANDS- OG BOLIGSALGSRAPPORT

NITO

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.

Norsk Byggkontroll AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Intern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523

Medlem av NITO

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
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.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1976 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Brannskiller av betong.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1976, senere påbygget i 2026 med ny innglasset balkong. Leiligheten er i normal stand jf alder. Avvik er relatert til alder på vitale bygningsdeler i forhold til Norsk Standard 3600 av 2025. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

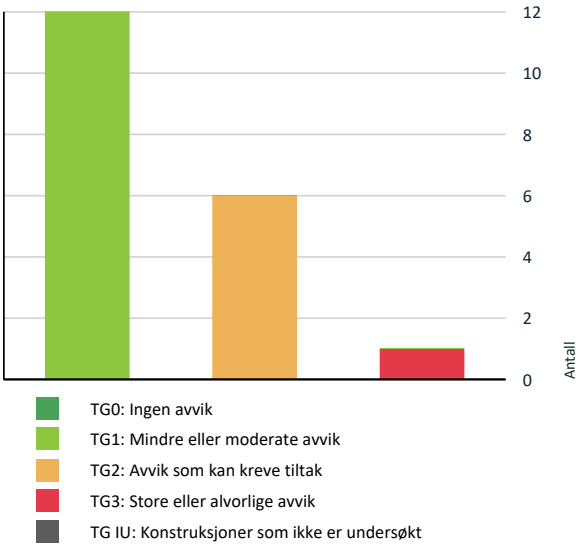
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger stemmer med planløsning.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

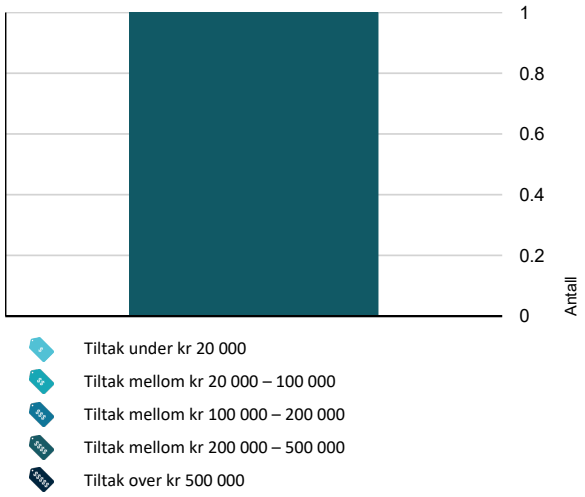
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at undersøkelsen er begrenset til de bygningsdeler som inngår i leiligheten. Følgende bygningsdeler er derfor ikke vurdert (med mindre det er gitt spesifikke kommentarer i rapporten):

Yttervegger utover balkongområdet
Takkonstruksjon og taktekking
Drenering, grunnmur, grunn/fundamenter
Kjeller og loft

Tilstandsvurderingen er relatert til tidspunktet bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1976). Bygget er oppført etter byggeforskriftene av 1969 (referanseforskrift). Det er byggesøknadsdatoen som definerer hvilke forskriftskrav som gjelder for oppføringen.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold m.m. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan, kontrollere opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.
Kontroll av byggesøknader, offentlige godkjenninger eller eksterne rapporter inngår ikke i oppdraget.
Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 (gjelder fra 1.7.2026) og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende fra 1.1.2026.
Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon inngår ikke i forskriften, og er derfor ikke vurdert i rapporten med mindre det er gitt spesifikke kommentarer om disse.

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 > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har sluk og skjulte rørdeler som er etablert før år 2000. Sluk og skjulte rørdeler er fra 1976. Avviket er relatert til NS-3600:2025 gjeldende fra 1.7.2026.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vegger i badets våtsone tilfredstiller ikke dagens krav. NS-3600 tar ikke hensyn til at det er montert dusjkabinett.

Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Avløpsstuss fra kabinett til sluk er ikke korrekt utført. Det anbefales ved innflytting å gjennomføre justeringer eller bytte avløpsløsning med fleksibel slange.

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Innglassing balkong	Innglassing av balkonger i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Stort stuevindu fra 2009, vindu fra byggeår i entreparti.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør er forskriftsmessig brann og lydklassifisert. Balkongdør fra 2015, levert av NorDan fungerer etter intensjonen, ingen avvik registrert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong er utført av fagpersonell og ferdigstilt i 2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Baderom med opplegg for vaskemaskin utstyrt med dusjkabinett, toalett og håndvask. Ut fra alder på bereder vurderes oppgradering av gulv, vegger og utstyr å være oppdatert i 2016, sammen med bereder.



Badet er oppgradert med dusjkabinett, vask, toalett og bereder rundt 2016.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon, jf. dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran.

Vurdering av avvik:

• Vegger i badets våtsone tilfredstiller ikke dagens krav. NS-3600 tar ikke hensyn til at det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Veggoverflater tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom i våtsoner. Dersom dusjkabinettet fjernes, bør det etableres godkjent membran på veggene for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak dersom kabinett fjernes, kan føre til vanninntrenging og skade på omkringliggende bygningsdeler.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Endringer som medfører at bruksvann faller direkte på gulvet frarådes, da avvikende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for skader.

Fortsatt bruk med lukket dusjkabinett som leder vann direkte til sluk anbefales for å redusere risikoen for skader.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig gulvbelegg vurderes å være oppdatert i forbindelse med ny bereder (2016), belegget fungerer som membran, beleggets tilslutning til sluk er tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har sluk og skjulte rørdeler som er etablert før år 2000. Sluk og skjulte rørdeler er fra 1976. Avviket er relatert til NS-3600:2025 gjeldende fra 1.7.2026.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av å beholde eldre slukløsninger er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk er en vital del fra byggets byggeår. Norsk Standard-3600 av 2025, definerer bad/baderomsdeler som er eldre enn år 2000, skal anmerkes med tilstandsgraden 3.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask og toalett fungerer etter intensjonen.

Dusjkabinettet har fastmonterte frontpaneler, noe som medfører at tilgjengelighet under kabinettet krever tiltak i form av verktøy eller redskap for demontering.

Vurdering av avvik:

• Avløpsstuss fra kabinett til sluk er ikke korrekt utført. Det anbefales ved innflytting å gjennomføre justeringer eller bytte avløpsløsning med fleksibel slange.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en korrekt tilkobling mellom dusjkabinett og sluk, fortrinnsvis med fleksibel slange, for å sikre tett og funksjonell avløpsløsning.
Mangelfull utførelse kan føre til vann utover gulvet.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).
Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

KJØKKEN

LEILIGHET H0102 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask og tidligere plassering for kjøleskap uten negative utslag.

LEILIGHET H0102 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobberutførelse som synlig i kjøkkenbenk der også hovedstoppekran for leiligheten også befinner seg.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Kran for toalett er fra byggeår og noe ute av stilling. Oppdatering anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern i flermannsbygg, avløp er stort sett skjult i konstruksjonen og vurdert ut fra synlige deler i sluk og vannlåser som ofte er synlig.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert på bad og kjøkken via fellesanlegg . Normalt driftes denne type anlegg av borettslaget. Bytte av fks. avtrekkvifte på kjøkken må diskuteres med borttslaget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert i rom med sluk. Bereder er forskriftsmessig koblet til det elektriske anlegget med fast kobling jf. dagens krav.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet befinner seg i felles trappegang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdøren.

Innmat i sikringsskapet er skiftet med utskrevet samsvarserklæring (i sikringsskapet) datert 19.06.2013.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.



Automatsikringer i sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kravene til røykvarslere og slokkeutstyr for alle eksisterende hus og hytter (uavhengig av byggeår) kommer fra Forskrift om brannforebygging (2016-versjonen), ikke direkte fra Byggeforskrift 1985. 1985-forskriften er primært byggeteknisk referanse for oppgraderingsplikt i eldre bygg.

Det anbefales å kontrollere både brannslukningsapparat og røykvarslere at de er innafor 10 år og røykvarslere fungerer. Røykvarslere anbefales byttet ved eierskifte.



Godkjent slukkeutstyr.

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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

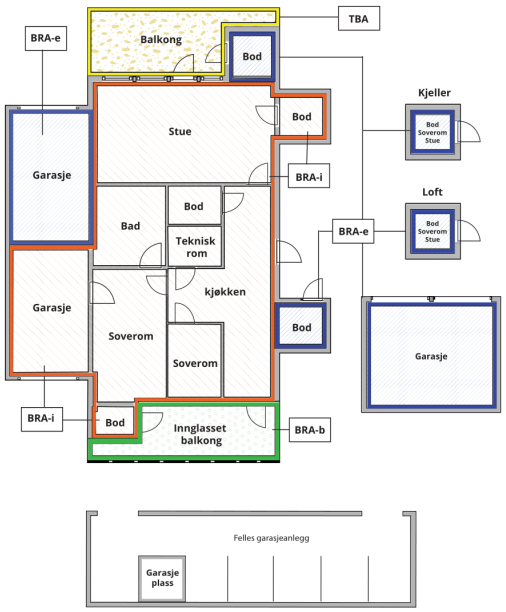
Hva er måleverdig areal?

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.

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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)**
Leilighet H0102	32	5	15	52	
SUM	**32**	**5**	**15**		
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet H0102	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innglasset balkong er ferdigstilt i 2026.

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1942		0	18287.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Norvald Frafjords gate 3D

Hjemmelshaver
Borettslaget Madlamark Ii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
851479422			Stavanger Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
138

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	25.09.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring.		Det er ikke utarbeidet egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norvald Frafjords gate 3D , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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.

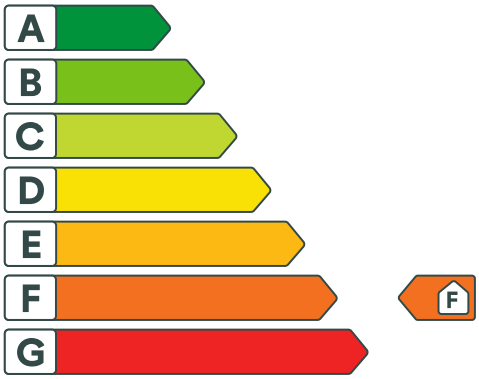
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360274**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4415132**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **290,79**



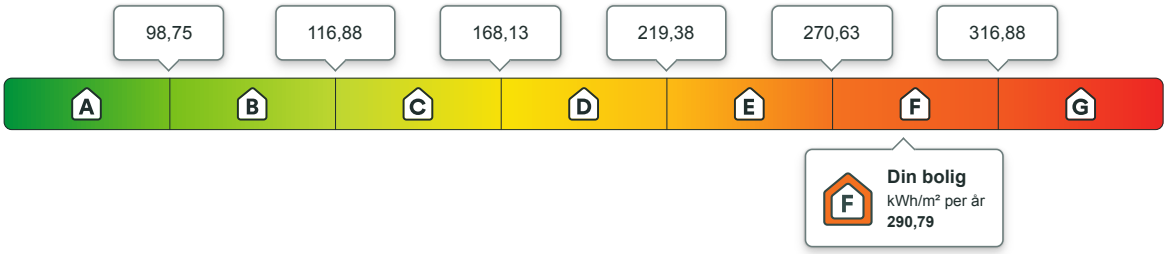
Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD

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
7 821,25	**244,41**

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



Norvald Frafjords gate 3D, 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**



Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

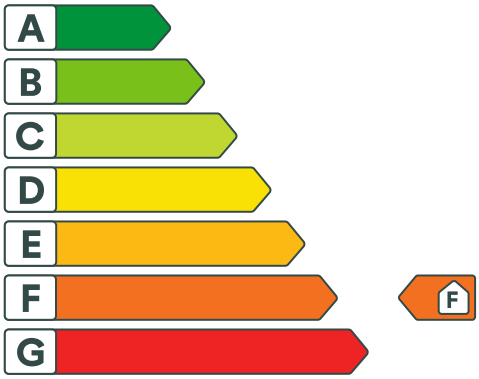
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360274**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4415132**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **290,79**

Vedlegg: Energiattest



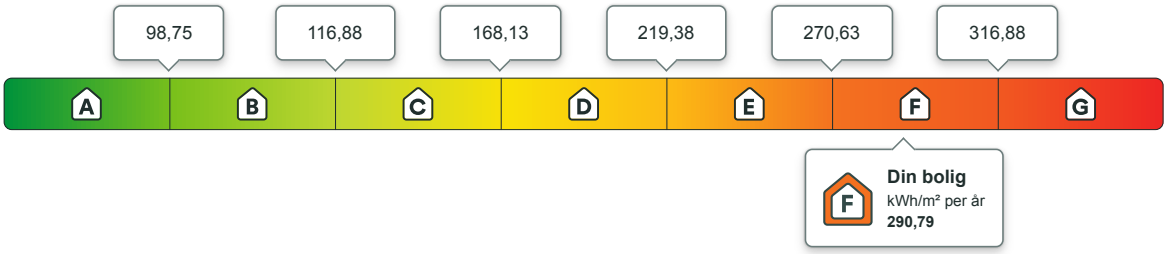
Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD

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
7 821,25	**244,41**

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



Norvald Frafjords gate 3D, 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**



Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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.

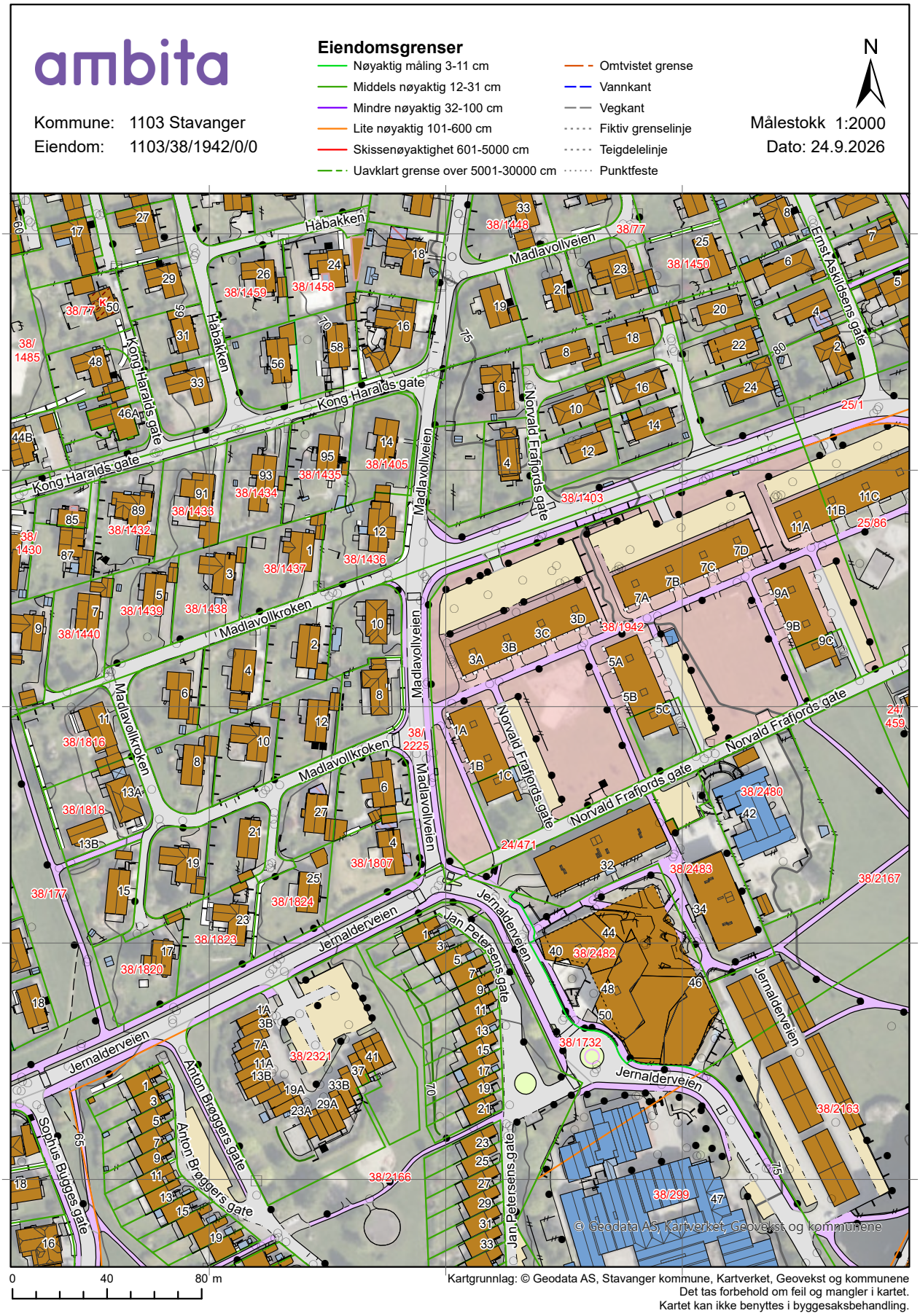
Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

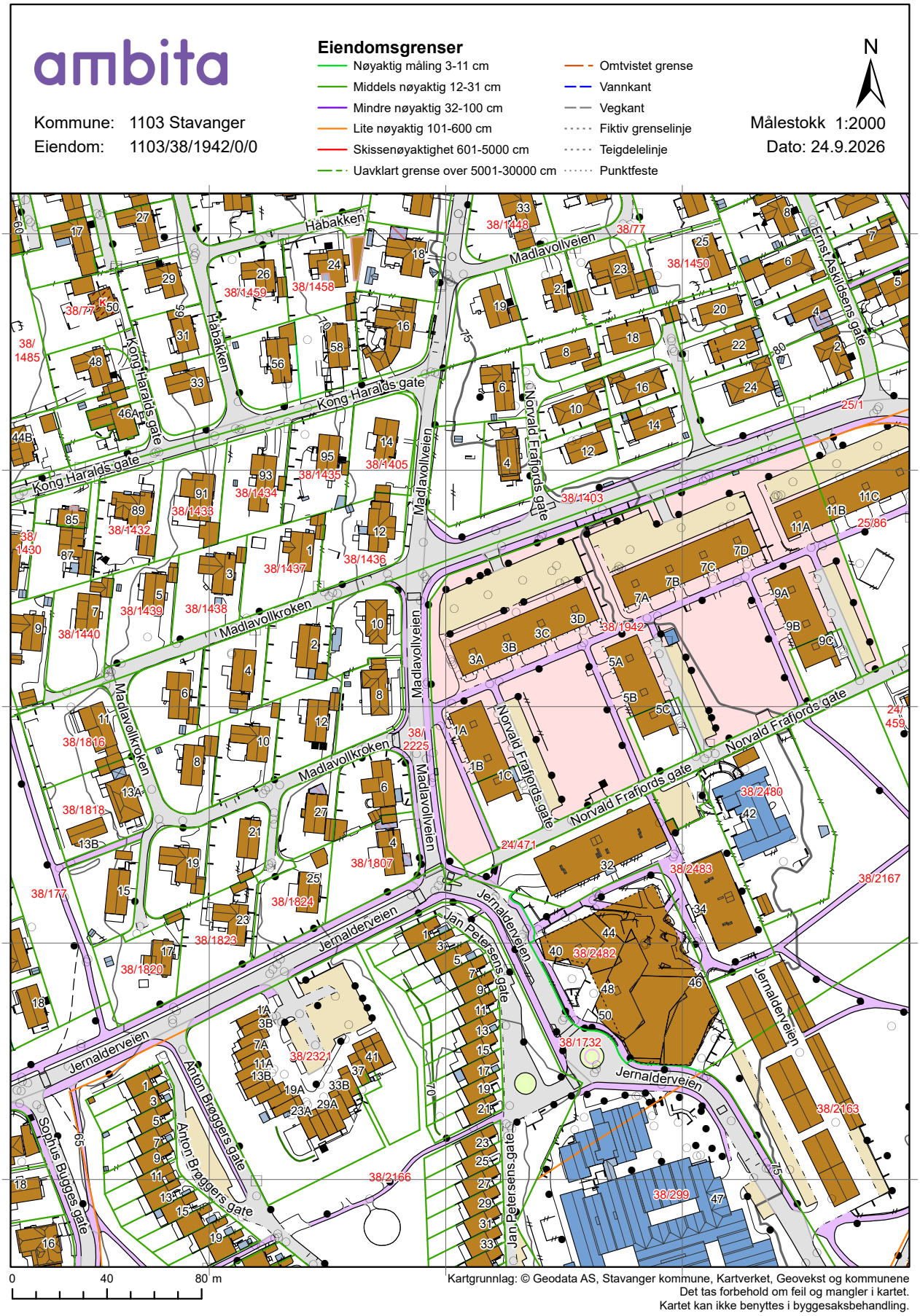
Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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.

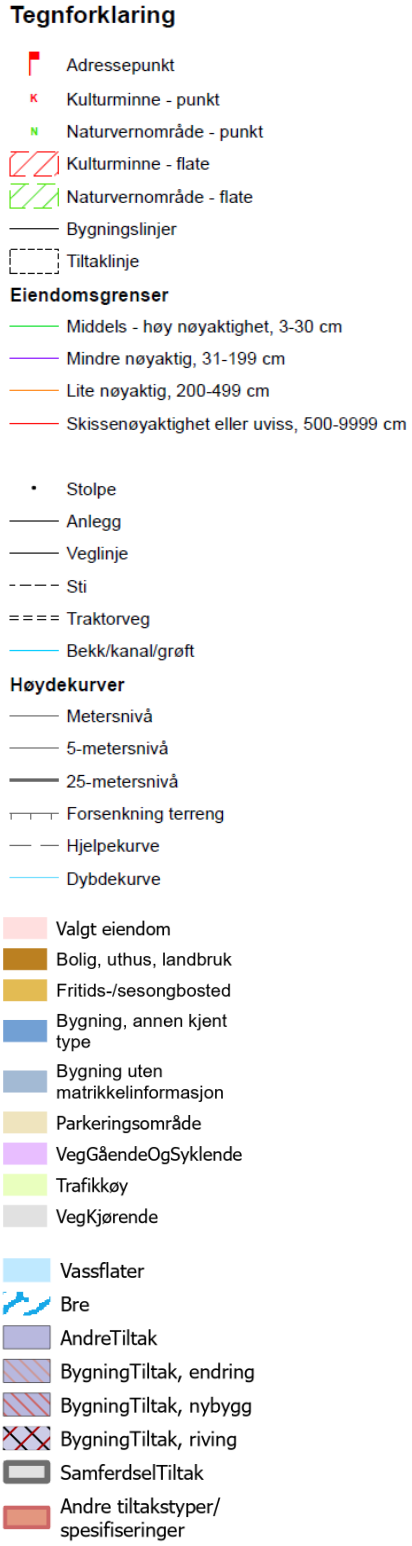
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



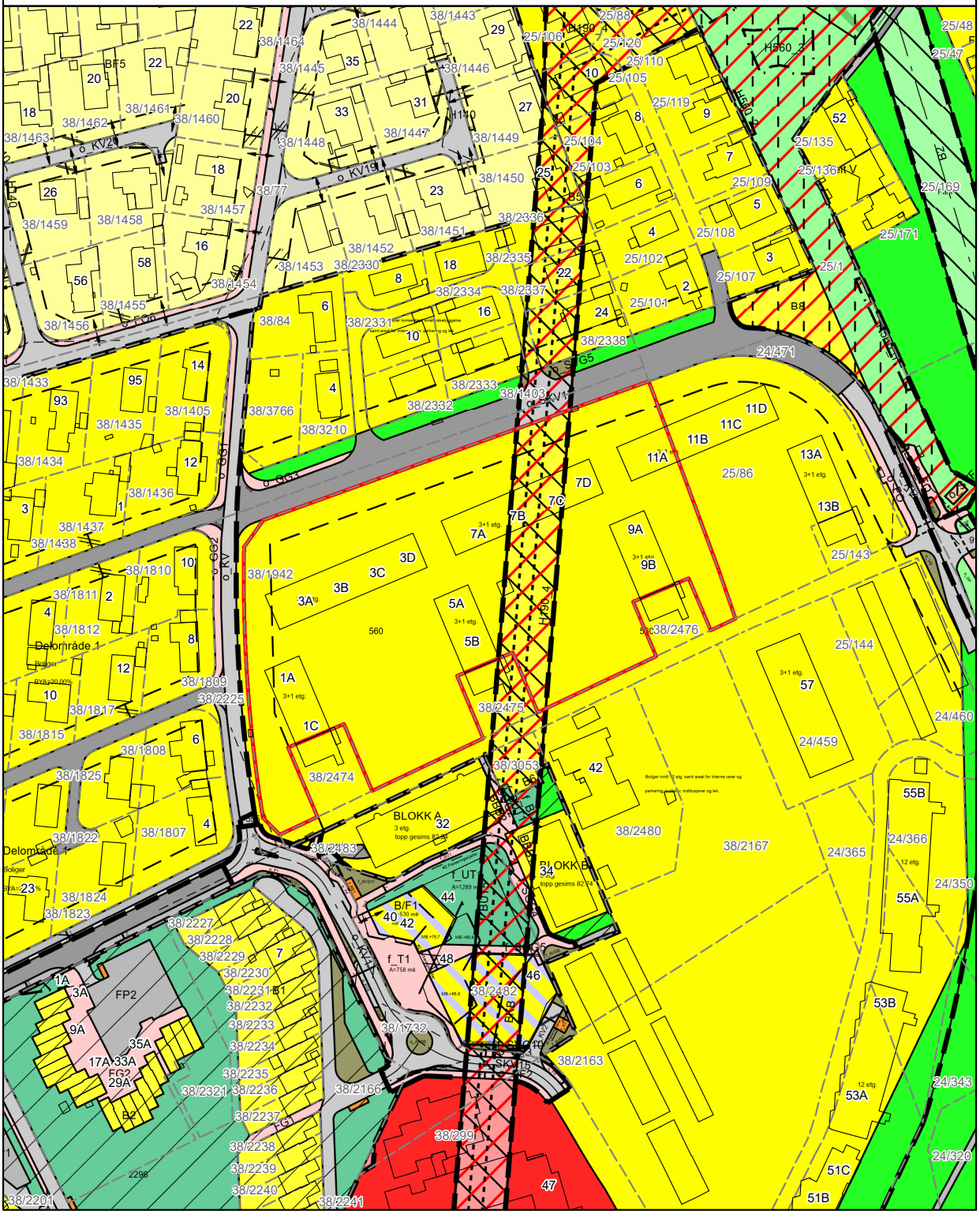
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Norvald Frafjords gate 3D, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:2,000
Planident: 560,2661
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970,24.10.2022

Stavanger kommune

N



Borettslaget Madlamark

II



Innkalling til generalforsamling 2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 20.04.2026, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

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 Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

6 Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

6.2 Valg av styremedlem for ett år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark II

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Det skal velges en andelseier til å signere protokollen sammen med styreleder.

Forslag til vedtak: Tomasz Ptak velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

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 400 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Bakgrunn: I dag er hovedkilden til oppvarming i våre leiligheter elektriske panelovner. Dette er en utdatert og lite energieffektiv varmekilde som krever mye strøm for å gi tilstrekkelig varme. Med nåtidens strømpriser, fokus på miljø og energisparing, er det på tide at borettslaget legger til rette for moderne løsninger som gagner både beboers og byggets infrastruktur.

Hovedargumenter for forslaget:
* **Betydelig strømsparing og lavere utgifter.** En varmepumpe leverer typisk 3-4 ganger så mye per kilowattime som en panelovn. For den enkelte beboer vil dette bety en merkbart lavere strømregning. Investering i varmepumpe vil på sikt lønne seg da strømregningene vil bli betydelig lavere.

* **Avlastning av strømnettet og modernisering:** Blokkene våre er bygget i 1975, det er mye som har endret seg siden den gang. Vi bruker i dag langt flere elektriske apparater som f.eks induksjonstopp, tørketrommel osv. og det krever en kapasitet som er egnet for 2026 og ikke 1975. Flere beboere opplever i dag utfordringer med strømkapasiteten. Med tanke på leilighetenes markedsverdi og normal bokomfort, bør man kunne forvente å ha et varmt hjem og samtidig kunne lage mat uten at sikringene går. Ved å bruke betydelig mindre strøm på oppvarming, frigjøres kapasitet i det eksisterende nettet for alle.

* **Ideelle forhold med innglassede balkonger:** Våre nye innglassede balkonger gir en unik mulighet for diskrét installasjon. Utedelen kan plasseres på balkongen, noe som gjør den nærmest usynelig fra utsiden og ivaretar blokkens estetiske uttrykk. Innglassingen fungerer samtidig som en effektiv støyskjermer mot naboer.

* **Trygg drenering:** De nye balkongene har gode dreneringsløsninger. Dette gjør det enkelt å lede bort kondensvann fra varmepumpen på en trygg måte, som reduserer risko for fuktskader eller sjenanse for leilighetene under.

* **Bedre inneklima:** En varmepumpe renser luften for støv og partikler, og gir mulighet for nødvendig nedkjøling på varme sommerdager, noe som øker bokomforten betraktelig.

* **Økonomi og ansvar:** Dette forslaget medfører ingen kostnader for borettslaget. Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe, bærer selv alle kostnader til innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utarbeide retningslinjer og en standardisert søknadsprosess for installasjon av luft-til-luft varmepumpe på innglasset balkong. Retningslinjene skal sikre at installasjonen gjøres fagmessig, estetisk korrekt og uten sjenanse for beboere. Her er noen forslag til noen retningslinjer:

1. Plassering: Styret definerer tillatt plassering av varmepumpes utvendige del av hensyn til estitikk, sikkerhet og støy for naboer.

2. Fagmessig utførelse: Varmepumpene skal installeres av fagfolk- og gjerne av en leverandør som er F-gass-sertifisert og -godkjent.

3. Støy: Det skal velges en modell som gir minst mulig støy for å unngå sjenanse for andre beboere.

4. Drenering: spesifisere hvordan kondensvann skal avledes via balkongens systemer, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.

5. Økonomisk ansvar: Andelseier tar alle kostnader forbundet med innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å vente til alle leiligheter har fått ny innglassing. Innglassingen vil bidra til mindre trekk og kulde inn til leilighetene. Styret anbefaler derfor at vi alle opplever en sommer og en vinter med ny innglassing slik at vi kjenner på behovet for oppvarming. Dersom det fremdeles er aktuelt skal styret bestille en rapport om muligheter for varmepumper høsten 2027.

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Ole Kristian Kristiansen og Marie Backer er ferdige med sine perioder. Det skal derfor velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Kari Helene Reilstad og Marie Backer velges for to år.

6.2 Valg av styremedlem for ett år

Nina Aspøy går ut av styret etter ett år.

Forslag til vedtak: Vegard Meling Nesse velges for ett år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Det skal velges ett varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Lisbeth Hansen velges som vara for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Borettslager har mulighet til å velge medlemmer av en valgkomité.

Forslag til vedtak: Marianne Hagenes og Kari Sylte velges som medlemmer i valgkomitéen.

6.5 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.

Forslag til vedtak: Rune Gederø og Kari Helene Reilstad stiller.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 462 376	8 462 376	12 948 000
Lading el-bil		94 043	110 218	120 000
Beboeroppdrag		13 560	1 600	0
Sum Inntekter		**8 569 979**	**8 574 194**	**13 068 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	456 400	273 840	456 400
Avskrivninger	5	407 740	391 073	308 892
Forretningsførerhonorar		236 796	225 096	245 000
Tilleggstjenester forretningsfører		42 169	51 917	19 300
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	20 000
Vaktmestertjenester		518 698	866 400	500 000
Drift og vedlikehold	3	1 723 017	1 001 080	1 480 600
Renovering		0	0	35 000 000
Forsikringer		792 079	690 976	812 950
Kommunale avgifter		1 575 552	1 590 728	1 800 000
Energi/strøm		315 623	305 850	300 000
Kontingent Boligbyggelag		56 000	48 000	56 000
Administrasjonskostnader		225 265	106 840	124 500
Sum kostnader		**6 367 881**	**5 569 058**	**41 123 642**
Driftsresultat		**2 202 098**	**3 005 136**	**-28 055 642**
Finansielle poster				
Renteinntekter		527 637	68 709	600 000
Kundeutbytte		73 776	74 650	70 000
Rentekostnader		1 902 858	812 335	3 844 000
Netto finanskostnader		**1 301 445**	**668 975**	**3 174 000**
Resultat	4	**900 653**	**2 336 160**	**-31 229 642**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	434 200	434 200
Bygninger	5	62 542 862	24 691 768
Parkeringsanlegg	5	33 708	33 708
Andre driftsmidler	5	566 671	874 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**63 577 441**	**26 034 087**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		61 739	107 009
Forskuddsbetalte kostnader		433 049	391 805
Andre fordringer		8 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		47 685 141	2 104 126
Sum omløpsmidler		**48 188 429**	**2 602 940**
SUM EIENDELER		**111 765 870**	**28 637 026**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		-7 367 011	-8 267 664
Sum egenkapital	**6**	**-7 351 011**	**-8 251 664**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	15 583 133	16 793 509
Pant- og gjeldsbrev lån	7	83 561 712	14 178 704
Borettsinnskudd		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		**104 584 845**	**36 412 213**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 158	47 687
Leverandørgjeld		13 327 068	324 598
Påløpne renter		1 119 412	0
Annen kortsiktig gjeld		70 399	104 192
Sum kortsiktig gjeld		**14 532 036**	**476 477**
Sum gjeld		**119 116 881**	**36 888 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 765 870**	**28 637 026**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rune Gederø
Styreleder

Ole Kristian Kristiansen
Styremedlem

Nina Aspøy
Styremedlem

Jan Erik Olsen
Styremedlem

Marie Therese Christensen Backer
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	400 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	56 400	33 840
Sum personalkostnader	**456 400**	**273 840**

Bedriften 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	315 414	301 511
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	570 866	75 345
6630 Vedlikehold uteområde	7 640	5 880
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	58 357	51 626
6730 Teknisk rådgivning	187 250	117 478
6780 Drifts- og serviceavtaler	575 459	445 653
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 031	3 588
Sum	**1 723 017**	**1 001 080**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**900 653**	**2 336 160**
Opptak av lån	70 000 000	0
Avdrag på lån	-1 827 368	-1 782 967
Aktiverte anskaffelser	-37 951 094	0
Tilbakeføring av avskrivning	407 740	391 073
Endring disponible midler	**31 529 930**	**944 266**
Omløpsmidler	**48 188 429**	**2 602 940**
Kortsiktig gjeld	**14 532 036**	**476 477**
Disponible midler	**33 656 393**	**2 126 462**

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Robotgressklipp	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 000	213 750	1 643 615	0	24 042 276	649 493
Årets tilgang :	0	0	0	100 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	100 000	24 042 276	649 493
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	76 767	96 188	1 397 073	16 667	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	119 233	117 563	246 542	83 333	24 042 276	649 493
Årets avskrivninger :	19 600	42 750	328 723	16 667	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2021	2025	1975	2007
Antatt levetid i år :	10	5	5	3		

	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 708	434 200
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 708	434 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 708	434 200
Anskaffelsesår :	1975	1975
Antatt levetid i år :		

Renoveringsprosjektet per 31.12.2025 er ikke ferdigstilt og er derfor klassifisert som anlegg under utførelse. Påløpte kostnader på kr 37 851 094 er aktivert i balansen. Når prosjektet fullføres, vil beløpet bli omklassifisert til påkostning på bygninger.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	-7 367 011	900 653	-8 267 664
Sum Egenkapital	**-7 351 011**	**900 653**	**-8 251 664**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekter og vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1978. 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 økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP filial i Norge**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Danske Bank**
Formål:				Prosjekt balkong
Lånenummer:	**60308106252**	**13558063 7**	**13558063**	**84504554561**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2018	2012	2011	2025
Rentesats:	2.74 %	2.445 %	2.287 %	4.594 %
Betingelser:	Fastrente i 10 år fra 11.10.19.	Fastrente 10 år fra 01.05.22.	Fastrente 10 år fra 01.04.22.	
Beregnet innfridd:	30.03.2043	01.01.2037	01.01.2037	30.06.2076
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000	7 700 000	17 550 000	70 000 000
Lånesaldo 01.01:	14 178 704	5 180 508	11 613 001	0
Avdrag i perioden:	616 992	359 021	851 355	0
Opptak i perioden:	0	0	0	70 000 000
Lånesaldo 31.12:	**13 561 712**	**4 821 487**	**10 761 646**	**70 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	10 264 187	3 003 361	6 681 653	63 700 000

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 104 584 845,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 63 577 441,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

Styreleder	Rune Gederø (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Nina Aspøy (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Ole Kristian Kristiansen (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Marie Therese Christensen Backer (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark II som består av balanse per 31. desember 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 53PVB-UV9T7-E06VK-XTC9R-IPR8A-J7DFF

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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: 53PVB-UV9T7-E06VK-XTC9R-IPR8A-J7DFF

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
2026-03-31 08:08:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 53PVB-UV9T7-E06VK-XTC9R-IPR8A-J7DFF

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 II

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rune Gederø
Styremedlem, Jan Erik Olsen
Styremedlem, Marie Therese Christensen Backer
Styremedlem, Nina Aspøy
Styremedlem, Ole Kristian Kristiansen
Vaktmester, John Helge Wessel Skorve
Varamedlem, Lisbeth Hansen

Styrets arbeid i perioden, og generell informasjon

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 17 styremøter hvor i alt 32 protokollførte saker har vært behandlet. I tillegg har vi hatt rundt 15 prosjektrelaterte arbeidsmøter for å jobbe med både kontrakt med Balco og med bank, både med og uten Multiconsult og Balco. Vi har også satt i gang innglassingsprosjektet, og derfor har det også vært avholdt byggemøter med både Multiconsult (som byggherrerepresentant) og Balco. Byggemøtene avholdes annenhver uke.

Arrangement: det har vært avholdt informasjonsmøter om innglassingsprosjektet der også Balco har stilt opp. Vi ønsker også å fremheve en vellykket dugnad med etterfølgende sosial samling. Vi har fått veldig positive tilbakemeldinger på dette opplegget, og vi ønsker å gjøre dette til en tradisjon. Det er en lett måte å skape godt bomiljø i vårt flotte borettslag.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Innglassingsprosjektet: endelig er vi i gang! Heldigvis har ikke markarbeidet avdekket noen store overraskelser som løs grunn, ukjente røropplegg etc. som har satt prosjektet tilbake i tid. Demontering av rekkverkene går raskere enn først antatt. Montering av nye balkonger er godt i gang, dere kan se de store "heisene" som brukes for å løfte balkongene på plass før montering. Disse er boltet fast i blokkene. Det har ikke vært noen HMS-hendelser, og det er vi glad for. Vi opplever Balco og deres underleverandører som ytterst profesjonelle.

Det er mange dyr i borettslaget. Vedtektene våre sier ingenting om at det ikke er tillatt med dyrehold, men styret ønsker allikevel å ha en viss oversikt over antall dyr. Vi ønsker fremdeles at de som har dyr fyller ut en egenerklæring. Ta kontakt med styret dersom du ikke har fylt ut denne. Vi minner om at alle som har dyr må forholde seg til forpliktelsene i egenerklæringen. Det er båndtvang i fellesområdene hele året.

Det er fremdeles mange beboere som parkerer på parkeringsplasser forbeholdt gjester, og på uoppmerkede områder. Vi ønsker å minne om at hver leilighet har én parkeringsplass tilgjengelig, og at det ikke er anledning til å parkere andre plasser enn oppmerkede, dedikterte parkeringsplasser. Vi har tidligere sagt at en konsekvens av skjødesløs parkering er at vi inngår avtale med et parkeringsselskap som kan overholde parkeringsreglene våre. Vi er i dialog med et selskap, og håper å få til en avtale. Informasjon om dette vil selvfølgelig bli sendt ut til alle før avtalen trer i kraft.

Det er flere og flere el-biler i borettslaget, og det virker som prosessen med å bestille lader og ladeavtale med Lyse Lading fungerer fint. Det er bra at beboere håndterer dette direkte med Lyse Lading og ikke har behov for å involvere styret. Vi har satt pris per kw/h til 1 krone og 20 øre, dette er kun for strømprisen. Vi har inngått Norgespris på el-bil-laderne, men det kan se ut som at vi har budsjettert med for lite i forhold til kostnaden på nettleie og kapasitetsledd. Vi ser nå at Norgespris har stabilisert kostnadene slik at vi ikke går i minus.

Styret jobber kontinuerlig med å finne beste pris på faste avtaler borettslaget har. Vi har for eksempel en vaktmester, vi har et renholdsfirma som vasker fellesgangen vår. Vi har avtale med firma som vasker og bytter ut alle mattene våre. Vi har avtale med et selskap som inspiserer og godkjenner pulverapparat og brannslanger. Vi har også en avtale med Bate som vår forretningsfører. Vi har i lang tid hatt Gjensidige som vårt forsikringsselskap, men har i år byttet til If. Det har utelukkende med pris å gjøre, vi fikk et bedre tilbud fra If (via medlemsskap i Bate) som gjør at vi sparer i underkant av 200 000 kroner i året.

Borettslaget har et moderne og nymotens brannvarslingsanlegg fra Sfty. Vi ser imidlertid at det er flere beboere som ikke er "online" med systemet, og at batteri ikke blir byttet ut når det trengs. Vi har inngått en avtale om batteribytte med Sfty. Vi har hatt Sfty på besøk for å hjelpe beboere som mangler utstyr, eller ikke får koblet seg opp nå nylig. Sfty kommer tilbake i oktober.

Vi er veldig opptatt av HMS i borettslaget. Derfor har vi flere ganger diskutert hvordan vi kan legge til rette for lading av el-sparkesykler/el-sykler i borettslaget. Vi ser at i mangel på egnede områder for dette bruker beboere tilgjengelige stikkontakter der de finner det. Og i tillegg parkerer mange el-sparkesyklene eller el-syklene under trappen i hovedoppgangen. Det er mange organisasjoner og instanser som peker på faren med dette. Batteriene disse utstyrene bruker kan begynne å brenne, og de avgir ekstrem varme og farlig gass. Derfor må vi begynne å bli strengere på hva som parkeres under trappen. Vi håper vi kan bygge egnede plasser til dette, egnede skur som er låsbare og har tilgang på strøm. Men det er en kostand forbundet med dette, og vi kan derfor ikke sette i gang med det med det første. Vi undersøker fremdeles muligheter og pris. Vi må påpeke at ingen skal lade noe som helst i fellesområdene eller egen bod.

Vi har inngått en rammeavtale med Bravida, der vi får tilgang på alle tjenester de kan tilby. Elektroarbeid, rørlegger, ventilasjonsrens etc. Ventilasjonsrensen som vi satte i gang i 2025 har vist seg å være en suksess. Nå virker ventilasjonen vår igjen. I denne sammenheng har det vist seg at ventilasjonsoppsettet vårt er gammelt og trenger fornying. Det er for eksempel en del rust i spjeld og motor oppe på takene våre. Bravida vil gi oss et tilbud på å fikse dette etter de er ferdig med alt av rens. Det er viktig at alle leiligheter som har kjøkkenvifte med motor bytter ut denne. Kjøkkenvifte med motor ødelegger ventilasjonen for alle leiligheter i den oppgangen. Det samme gjelder bad som har installert vifte med motor. Disse må fjernes, det er ikke tillatt med egen vifte på bad.

Vi har installert lyssensorer i bakgangene. Det er altså ikke mulig å slå lyset av/på lenger, dette går automatisk. Dette tiltaket gjør at vi sparer strøm, og derfor også sparer penger. Vi diskuterer også om vi skal inkludere boder i dette opplegget da vi ser at lys ofte står på og vet at flere beboere har apparat stående i bodene (kjøleskap, fryser og lignende). Dette tar strøm fra fellesskapet, og det er i tillegg brannfarlig. Igjen må vi minne om at ingen apparat (for eksempel el-sparkesykkel eller el-sykkel) skal lades i boder eller fellesområde.

Vi har inngått Norgespris på alle strømmålere i borettslaget, det gjorde vi i oktober 2025 da Norgespris ble tilgjengelig. El-hub har estimert at vi kunne spart litt over 40 000 kroner i 2025 dersom vi hadde hatt Norgespris hele året. Selv om vi har Norgespris må vi holde dørene lukket, og vi oppfordrer alle som lader el-bil til å spre ladingen utover døgnet. Alle trenger ikke lade med én gang de kommer hjem fra jobb.

Vi ser at det er mye "ymse greier" som blir plassert i bakgangene. Det ser ut som det er en del søppel eller avfall. Også bildekk. Vi vil fremover håndheve det som står i ordensreglene, og vil informere de oppgangene som må ryddes. Ordensreglene våre sier

at det kun er sykler som kan plasseres i bakgang. Vi må holde fellesgangene ryddige selv om det er lov å plassere sykler der.

Vi har også hatt flere runder med containere for restavfall. Vi ser at disse fylles opp etter veldig kort tid. Vi ønsker derfor å minne om at Stavanger kommune har en henteordning for store kvanta med avfall som alle beboere kan benytte seg av.

Vi har installert infrastruktur for robotgressklippere. Disse vil vi sette i gang så fort plenene våre er tomme for riggutstyr i tilknytning til innglassingsprosjektet.

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

Vi ønsker å benytte denne anledningen til å påpeke at alle som er i styret også er beboere i borettslaget. Vi er vanlige, normale mennesker som ønsker å bli behandlet skikkelig. Vi setter derfor ekstra pris på dere som henvender dere til oss med "Hei, navn-på-den-du-henvender-deg-til". "Mvh navn-på-avsender"(Hei. Holder en ok tone og avslutter med hvem som er avsender - gjerne med hvor du bor).

Styrets planer fremover

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

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

Vi ser også på om det er mulig å øke kapasiteten på tilgjengelig strøm inn til leilighetene. Det må en kartlegging til, og det skal vi få hjelp til å gjøre.

Følge opp vaktmester enda mer for å sikre at de ikke forbruker flere timer enn det som blir betalt per måned.

Sette nytt styre, fordele oppgaver, sette forventninger til styremedlemmer.

Informere og kommunisere til beboere hyppigere enn før. Vi vil begynne å informere om hva vi har diskutert og jobbet med i styremøtene etter hvert styremøte. Dette blir publisert digitalt på MinSide på bate.no.

Undersøke pris på å lage til egnet område for lading av el-sparkesykler/el-sykler.

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark II er ut mars 2026 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89571851.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

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 II mandag 20.04.2026 kl. 09:00 - 24.04.2026 kl. 21:00.

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Rune Gederø ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Tomasz Ptak ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
47 andelseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 45
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 1
- Antall for: 38

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 44
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 0
- Antall for: 37

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 43
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 4
- Antall for: 34

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 400 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Bakgrunn: I dag er hovedkilden til oppvarming i våre leiligheter elektriske panelovner. Dette er en utdatert og lite energieffektiv varmekilde som krever mye strøm for å gi tilstrekkelig varme. Med nåtidens strømpriser, fokus på miljø og energisparing, er det på tide at borettslaget legger til rette for moderne løsninger som gagner både beboers og byggets infrastruktur.

Våre nye innglassede balkonger gir en unik mulighet for diskrét installasjon. Utedelen kan plasseres på balkongen, noe som gjør den nærmest usynelig fra utsiden og ivaretar blokkens estetiske uttrykk. Innglassingen fungerer samtidig som en effektiv støyskjermer mot naboer.

Dette forslaget medfører ingen kostnader for borettslaget. Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe, bærer selv alle kostnader til innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å vente til alle leiligheter har fått ny innglassing. Innglassingen vil bidra til mindre trekk og kulde inn til leilighetene. Styret anbefaler derfor at vi alle opplever en sommer og en vinter med ny innglassing slik at vi kjenner på behovet for oppvarming. Dersom det fremdeles er aktuelt skal styret bestille en rapport om muligheter for varmepumper høsten 2027.

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 43
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 17
- Antall for: 18

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utarbeide retningslinjer og en standardisert søknadsprosess for installasjon av luft-til-luft varmepumpe på innglasset balkong. Retningslinjene skal sikre at installasjonen gjøres fagmessig, estetisk korrekt og uten sjenanse for beboere. Her er noen forslag til noen retningslinjer:

1. Plassering: Styret definerer tillatt plassering av varmepumpes utvendige del av hensyn til estitikk, sikkerhet og støy for naboer.

2. Fagmessig utførelse: Varmepumpene skal installeres av fagfolk- og gjerne av en leverandør som er F-gass-sertifisert og -godkjent.

3. Støy: Det skal velges en modell som gir minst mulig støy for å unngå sjenanse for andre beboere.

4. Drenering: spesifisere hvordan kondensvann skal avledes via balkongens systemer, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.

5. Økonomisk ansvar: Andelseier tar alle kostnader forbundet med innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Vedtak:
Kari Helene Reilstad og Marie Backer ble valgt til styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av styremedlem for ett år

Vedtak:
Vegard Meling Nesse ble valgt til styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Lisbeth Hansen ble valgt til varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Marianne Hagenes og Kari Sylte ble valgt til valgkomité.

6.5 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:
Rune Gederø og Kari Helene Reilstad ble valgt som delegert.

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Rune Gederø, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Jan Erik Olsen, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Kari Helene Reilstad, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Marie Backer, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Vegard Meling Nesse, valgt i 2026 for ett år
Varamedlem: Lisbeth Hansen, valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Gederø (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Tomasz Ptak (sign.)	25.04.2026

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne 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 42.

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er 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) 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 1.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(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 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Ordensreglene

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

Oppdatert 03.05.2026.

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

1. **Formål og omfang**

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

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

2. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

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

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

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

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, eller gjennom vindu, ikke forekommer. Lufting av dyner/sengetøy i vinduer på bakside er tillatt.

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

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

Ventilasjon: Borettslaget Madlamark II har et ubalansert ventilasjonsanlegg. Dette betyr at ventilator på kjøkken skal være uten motor. Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt. Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet.

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

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

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

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

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

Teppet på balkongene skal ligge der, det er borettslagets eiendom. Teppet skal ikke fjernes, ikke erstattes med ditt private teppe, eller legge ditt eget private teppe oppå det som følger med balkongen.

Rullegardinen på balkongen skal henge der, det er borettslagets eiendom. Rullegardinen skal ikke byttes ut med din private rullegardin/solskjerming.

Veggene på balkongene er brannvegger, og skal derfor ikke lages hull på. Ytterste lag er av metall, og hvis du ønsker å henge noe på veggen kan du bruke magnet eller dobbeltsidig teip. Det er ikke tillatt å henge opp noe ved bruk av spiker eller skruer.

Stikkontakten i bodene skal ikke brukes til diverse ladere, kjøleskap, fryseboks eller lignende.

Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

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

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

INNGREP I BÆRENDE KONSTRUKSJON.

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

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

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

4. **Fellesareal**

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å lade el-sykler, el-sparkesykler eller andre ladbare kjøretøy i fellesområdene. Parkering av slike kjøretøy kan skje i bakgang, men ikke under trapp i oppgangen.

Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.

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

5. **Kjøring og parkering**

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

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

Borettslaget har avtale med parkeringsselskap for håndheving av parkeringsreglene våre. Dette skal sikre at ingen kjøretøy parkerer på gjesteparkering uten tillatelse/registrering i app, eller at kjøretøy parkerer utenfor oppmerkede plasser. Gjester kan parkere på gjesteparkering inntil tre dager på rad.

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

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

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

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

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

6. **Dyrehold**

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

Eier av dyret plikter seg til å etterfølge disse retningslinjene:

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

7. **Brannvern**

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

Borettslaget har avtale med Sfty om brannsikring og lekkasjedeteksjon i leilighetene. Andelseier må teste røykvarsler med jevne mellomrom. Andelseier må også benytte seg av appen "sfty" for å ha kontroll på sine egne røykvarslere og lekkasjedetektorer.

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

Styret skal sørge for tilgang på batteri på enheter fra Sfty. Lithium-batteri skal kun benyttes i røykdetektorer, det er valgfri leverandør av batteri til lekkasjedetektorer.

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

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

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

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

8. **Nøkkelboks**

Styret skal ha søknad om eventuelle nøkkelbokser, med begrunnelse for hvorfor dette er nødvendig. Dette er på grunn av at alle våre nøkler er systemnøkler, og har tilgang til fellesområder. Hvis din søknad blir godkjent av styret vil Tjensvoll Servicesentral (vaktmester) kjøpe inn godkjent nøkkelboks, og installere den på egnet plass for din regning.

9. **Dugnad**

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

10. **Brudd på ordensreglene**

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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

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: 2206260179 / Arnfinn Høigård, tlf. 908 73 728
Norvald Frafjords gate 3D, 4041 Hafrsfjord
Andels nr. 138 i Borettslaget Madlamark II, org.nr. 851479422

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

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

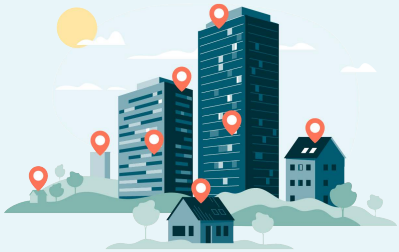
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2206260179
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2026

Arnfinn Høigård
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

908 73 728
arnfinn.hoigard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no