





Velkommen til

Norvald Frafjords gate 3C
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Norvald Frafjords gate 3C
4041 Hafrsfjord

Lys og trivelig leilighet | Gangavstand til UiS og nye SUS | Innglasset terrasse på ca. 15 m² | Fast parkeringsplass

Velkommen til Norvald Frafjords gate 3C. En innbydende leilighet på bakkeplan som byr på en åpen planløsning der kjøkken, spiseplass og stue danner et naturlig og sosialt oppholdsrom.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, innglasset terrasse som gir gode bruksmuligheter store deler av året. Leiligheten har 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.

Høydepunkter:
-Fast parkeringsplass
-Ekstern bod på ca. 4 m² i samme etasje
-Flislagt bad med gulvvarme

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000
Andel fellesgjeld pr 20.07.2026	kr	395 757
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 055 253
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 348
BRA/BRA-I		53/34 m²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1975
Etasje		1
Energimerking		E

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!



William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 650 000**
Andel fellesgjeld pr 20.07.2026	kr	**395 757**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 055 253**
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, fiberaksess og diverse vedlikehold/drift.

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 20.07.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

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

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 98 212 715,- pr. 20.07.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13558063
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 20.07.2026: 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. 20.07.2026: 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. 20.07.2026: 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. 20.07.2026: kr 70 000 000,-
Andel av saldo: kr 282 071,-
Innfrielsesdato: 30.06.2076
Type Rente: Fast rente
Rente: 5,01 %
Merknad: Fast rente på 4,42

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 129 i Borettslaget Madlamark II, org. nr. 851479422 med tilhørende borett til bolig nr. H0101.
Andelen ligger i Borettslaget Madlamark II og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag..

Sikringsordning
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning gjennom en avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS. 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.

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.

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: 34 m2
BRA-e: 4 m2
BRA-b: 15 m2
BRA total: 53 m2

1. etasje
BRA-i: 34 m2.
BRA-e: 4 m2.
BRA-b: 15 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Bod i samme etasje på ca 4 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

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
0

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det følger én parkeringsplass med andelen. Borettslaget har etablert ladeinfrastruktur for elbil via Lyse Lading, og lading må foregå ved ladestasjon. Det er i tillegg gjesteparkering for besøkende.

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

Tomteareal er 18 287 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det må sendes søknad til styret om tillatelse til å ha dyr i borettslaget. Se husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser
Dugnad arrangeres vanligvis én gang i året og er en frivillig innsats. Se husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett
Se vedlegg.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 89571851

Byggeår
Ca. 1975 ifølge Stavanger Komunne

Innhold
Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og sovealkove.
BRA-b: Innglasset balkong på ca. 15m²
BRA-e: Bod på 4 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På byggegodkjente tegninger har ikke dagens soverom vegg mot stue men framstår med sovealkove. Det er ikke avvik på bruk men på rominndeling.

Den innglassete balkong er nyoppført. Tilstandsrapporten ble laget før tiltaket var gjort. Tilstandsrapporten har opplysninger om et terrasse- og balkongareal (TBA), noe som ikke lenger

er korrekt

Standard
Leiligheten ligger i byggets første etasje og har en arealeffektiv planløsning med åpen forbindelse mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig innglasset terrasse på ca. 15 m² som du kan ha glede av store deler av året.

Entré:
Innbydende og lys entré med parkett på gulv. Rommet gir en praktisk adkomst til boligen med plass til klesoppheng og oppbevaringsmøbler, og leder direkte videre inn til badet og stuen.

Stue:
Stuen har parkett på gulv og gode lysforhold via store vindusflater.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med lyse fronter og har godt med benke- og skapplass, samt plass til spisebord i tilknytning til oppholdsrommet. Innredningen er utstyrt med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over tilkoblet felles mekanisk ventilasjonsanlegg. Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt, og i et benkeskap er det plassert en ca. 120 liters varmtvannsbereder.

Sovealkove:
Sovealkoven er adskilt fra stuen med vegg og dør, og har plass til seng og garderobeløsning. Opprinnelig var sovealkoven en del av stuen. Alkoven er imidlertid blitt avdelt og har fått adkomst fra gangen. I tillegg er det satt inn et vindu i rommet.

Bad/vaskerom:
Badet ble oppgradert rundt 2004 og har fliser på vegger, malt tak og fliser på gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med seksjon med hel servant, toalett på gulv og dusjhjørne med glassvegger og dør. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas av avtrekk på vegg tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Tapet, malte vegger og fliser.
Himling: Malte tak.

Lagring:
Ekstern bod i samme etasje på ca. 4 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert tilpasset beslag under balkongdør/på terskel.

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

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Enkelte merker/misfarging på overflater fliser i fuktsone/dusj samt svertesopp i mykfuger overgang vegg og gulv i dusj.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da terskeloppbrett på dør er lavere enn dusjprofil på gulv. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt/original sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering i dør/karm. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold. Fuktskader/svellinger på framkant benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, ujevn skjøt på benkeplate.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget, det er montert komfyrvakt. Ved testing av avtrekk er det lite eller begrenset funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Vannledninger av kobber fra byggeår, stengekran på vann er identifisert og er under vask på kjøkken. TG basert på alder.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. TG basert på alder.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra byggeår, er testet og funnet med funksjon. TG basert på alder.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år, produsert i 2004 og har derfor usikker fremtidig funksjon. Overtrykksventil er tilkoblet avløp.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Et anlegg hvor deler er eldre, og eier har samsvarserklæring på deler av anlegget vedrørende utbedret komfyrvakt.

- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde i Stavanger. Nabolaget kjennetegnes av åpne fellesarealer med store grønne plenarealer, lekeplasser og trygge internveier skjermet for gjennomgangstrafikk, noe som gir et rolig og trivelig bomiljø.

Hverdagen er enkel med kort gangavstand til daglige gjøremål. Nærmeste dagligvarebutikk er

Coop Extra Madlamark, som ligger en kort gåtur unna. For et bredere utvalg av butikker, apotek og spisesteder er det en kort sykkeltur eller biltur til AMFI Madla. I tillegg er det kort gangavstand til Universitetet i Stavanger på Ullandhaug.

Nærområdet byr på varierte tur- og friluftsmuligheter. En kort spasertur tar deg opp mot Ullandhaug med Stavanger Botaniske Hage, Jernaldergården og det omfattende turstinettet i Sørmarka, som har både lysløyper og flotte utsiktspunkter. Like vestover ligger Hafrsfjord med kyststier, badeplass ved Møllebukta og landemerket Sverd i fjell. For lengre løpe- eller sykkelturer er den populære runden rundt Store Stokkavatnet kun en kort sykkeltur unna.

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.

Borettslagsleilighet i bygning oppført med betongkonstruksjoner. Det er etasjeskillere i betong. Taket har flat takkonstruksjon med tekking.

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

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

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for utvidelse av parkeringsplasser, datert 22.05.2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at innglassingen er byggemeldt. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige tiltak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom.

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

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.
TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnadene. TV-pakke velges og betales individuelt.

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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Madlamarka sør, øvre del (plan-ID 560), ikrafttrådt 30.01.1970.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Detaljregulering for Hovedvannledning vest - Stavanger (plan-ID 2661), ikrafttrådt 24.10.2022. Planen omfatter vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen), med formålene vannforsyningsnett og boligbebyggelse.

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 499 284 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 997 134 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

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

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og deretter medlemmer i Bate boligbyggelag har forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til nær familie eller noen som har tilhørt samme husstand de siste to årene. Ansiennitetsrekkefølgen er: 1. Andelseier i borettslaget, 2. Medlem i Bate.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Benedikte Smith

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

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

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

Det presiseres at taklamper i stue medfølger handelen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 39 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Rabatt , kr -2 500
Rabatt markedspakke, kr -2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 10 900
Visningshonorar inkludert, kr 0
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 950
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130
Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 97 905,-

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

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys

flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fosmark den 18.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen de siste årene og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

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

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

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

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

Kontaktperson
William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 400 87 014
E-post: william.berheim@em1sr.no

Ansvarlig megler
Eirik Hanekamhaug
Eiendomsmegler
Telefon: 975 69 192
E-post: eirik.hanekamhaug@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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











































Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Benedikte Smith
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2022 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Norvald Frafjords gate 3C
4041 HAFRSFJORD

1103-38/1942/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I følte tilstandsrapport fra 2018 er terskel til dør lavere enn terskel på dusj.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Ole Løvås
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmekabler

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montering av membran
på gulv og vegger i dusj.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Kvassheim elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske utenom baderom ble da byttet /oppdatert.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Ja**

Blir ny terrasse/vinterhage oppført i August 2026.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Borettslaget står for denne oppgraderingen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Tilstandsrapport fra salg 2022.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Norvald Frafjords gate 3C , 4041 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 1942
Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2692 **Eiendomsverdi ref nr:** DF3187

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no
926 12 159

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3C , 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.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Norvald Frafjords gate 3C , 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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongknstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

En borettslagsleilighet i bygning oppført i 1975. Innvendig framstår de fleste overflter pusset opp, lyse farger og materialvalg.
Vurderte bygningsdeler ute med normalt vedlikehold.
Balkong/platte som skal innglasses var på befaringsdagen under bygging/ferdigstillelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer i tre, i entre fra byggeår, i stue og soverom fra 2009. Disse er funnet i orden, tilfeldug valgte med normal åpne/lukkefunksjon.
Hovedytterdør og balkongdør i tre.

Balkong/støpt plate. Overflater er funnet i orden. iflg opplysninger/eier skal denne glasses inne og det var på befaringsdagen pågående arbeid med dette men var ikke ferdigstilt.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Overflater gulv er funnet i orden.
Tapet/malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskillere i betong. Ingen spesielle skjevheter målt på gulv i stue og kjøkken og under standardens krav til måleavvik.
Radon/måling.

Slette, malte innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Dørblad mellom entre/gang og stue var ikke isatt befaringsdagen, konfr evt eier om denne finnes/er lagret.
Skadedyr og fuktkrevende insekter. Det foreligger ikke opplysninger fra eier/egenerklæringsskjema om dette.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom iflg eier fra/renovert ca 2004, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Dokumentasjon for våtrom mangler. Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.
Eldre/original plastsluk i gulv/dusj.

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.
Felles, mekanisk ventilasjonsanlegg.

Hulltatt/fuktmålt i vegg entre/gang mot bad uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter/dører. Kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over. Montert lekkasjevarsler.
Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Avløpsrør i plast fra byggeår.

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg.
Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap på kjøkken.

Felles el skap i felles trapperom med automatsikringer.
Brannmelder i tak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

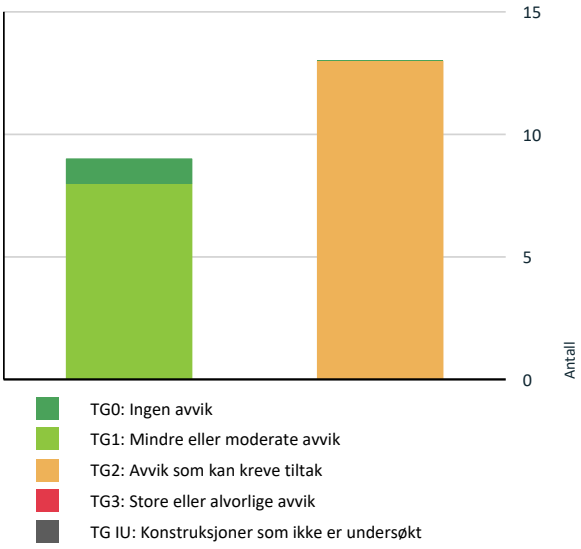
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
På byggegodkjente tegninger har ikke dagens soverom vegg mot stue men framstår med sovealkove. Det er ikke avvik på bruk men på rominndeling.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Kjøkken > 1 etg(101) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etg(101) > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg(101) > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg(101) > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg(101) > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg(101) > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg(101) > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Et anlegg hvor deler er eldre. Eier har samsvarserklæring på deler av anlegget, utbedret komfyrvakt.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Borettslagsleilighet

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2004	Modernisering	Bad renovert.
2019	Modernisering	Oppgradert el anlegget.
2026	Modernisering	Terrasse skal glasses inne, var ikke utført befaringsdagen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer i tre, i entre fra byggeår, i stue og soverom fra 2009. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.



Vinduer i stue fra 2009.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert tilpasset beslag under balkongdør/på terskel.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.



Ikke montert tilpasset beslag under balkongdør/terskel.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong/støpt plate. Overflater er funnet i orden. iflg opplysninger/eier skal denne glasses inne og det var på befaringsdagen pågående arbeid med dette men var ikke ferdigstilt.



Balkong/platte klar for innglassing.

TG 2 Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv. Overflater gulv er funnet i orden.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet/malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong. Ingen spesielle skjevheter målt på gulv i stue og kjøkken og under standardens krav til måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Radon/måling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, malte innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Dørblad mellom entre/gang og stue var ikke isatt befaringsdagen, konfr evt eier om denne finnes/er lagret.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter. Det foreligger ikke opplysninger fra eier/egenerklæringsskjema om dette.

VÅTROM

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom iflg eier fra/renovert ca 2004, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



Bad/vaskerom.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Eier har enkelte kvitteringer på utført arbeid og materialleveranse. Konfr evt eier om dette.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Enkelte merker/misfarging på overflater fliser i fuktsone/dusj samt svertesopp i mykfuger overgang vegg og gulv i dusj.

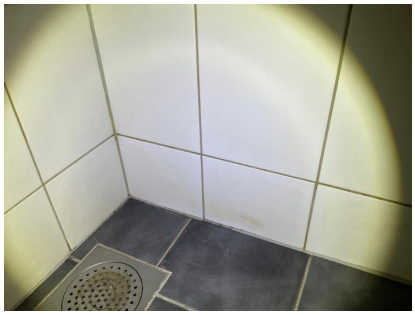
Konsekvens/tiltak

• Overflater rengjøres, mykfuger med svertesopp utbedres eller refuges.

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Merker og svertesopp på overflater i dusj.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da terskeloppbrett på dør er lavere enn dusjprofil på gulv.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Bom/hulrom og sprikk i flis, her ved sluk.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre/original plastsluk i gulv/dusj.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt/original sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Sluk i gulv.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles, mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering i dør/karm. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETG(101) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktmålt i vegg entre/gang mot bad uten unormale forhold.



Fuktmålt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG(101) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse fronter/dører. Kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over. Montert lekkasjevarsler.

Vurdering av avvik:

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold. Fuktskader/svellinger på framkant benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, ugjevn skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Benkeplate kan utbedres eller byttes.



Kjøkkeninnredning.



Fuktskader/svellinger på framkant benkeplate.

1 ETG(101) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget, det er montert komfyrvakt. ved testing av avtrekk er det lite eller begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator utbedres/rengjøres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobber fra byggeår, stengekran på vann er identifisert og er under vask på kjøkken. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

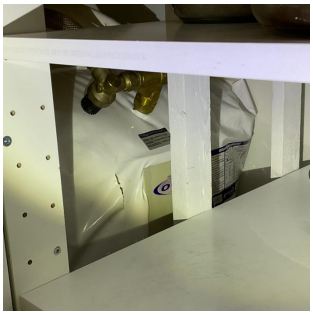
Norvald Frafjords gate 3C , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Vannledninger av kobber, her med stengekran på vann.



Varmtvannsbereder.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra byggeår, er testet og funnet med funksjon. TG basert på alder.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år, produsert i 2004 og har derfor usikker fremtidig funksjon. Overtrykksventil er tilkoplet avløp.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles el skap i felles trapperom med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Et anlegg hvor deler er eldre. Eier har samsvarserklæring på deler av anlegget, utbedret komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll.

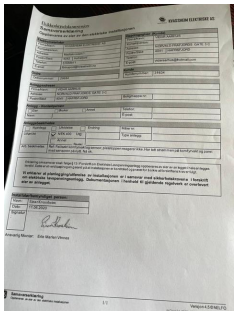


El skap.

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring vedr komfyrvakt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmelder i tak, brannslukkerapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Brannslukkerapparatet skulle hatt kontroll i 2020.



Brannslukkerapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Et anlegg hvor deler er eldre. Eier har samsvarserklæring på deler av anlegget, utbedret komfyrvakt.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Brannslukkerapparatet skulle hatt kontroll i 2020.

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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

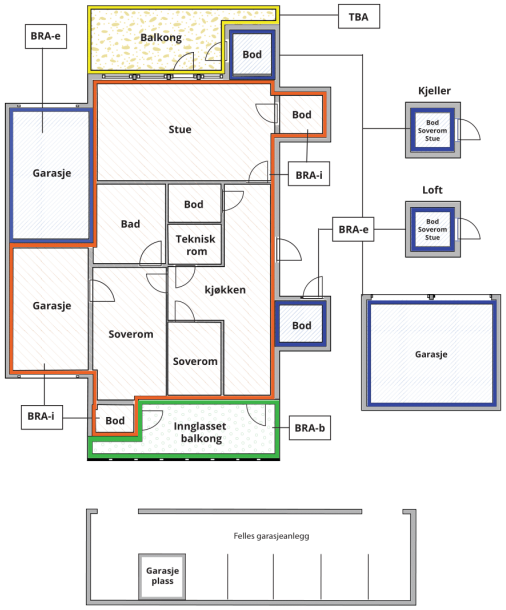
Hva er måleverdig areal?

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 3C , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1942
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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)**
1 etg(101)	34	4		38	14
SUM	**34**	**4**			**14**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg(101)	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, sovealkove	Bod	

Kommentar

Terrasse på ca 14 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Iflg eier/opplysninger skal denne glasses inne, var ikke utført befaringsdagen.
Bod i samme etasje på ca 4 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På byggegodkjente tegninger har ikke dagens soverom vegg mot stue men framstår med sovealkove. Det er ikke avvik på bruk men på rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Å sett opp vegg mellom stue og dagens soverom kan ikke anses som ett søknadpliktig tiltak da det ikke er endring av bruk, dvs ikke ombruk fra hoveddel(rom for varig opphold) til tilleggsdel(boder ol)

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

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 3C

Hjemmelshaver
Borettslaget Madlamark Ii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
851479422			Smith Benedikte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
129

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger på Madlamark i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Via Jernalderveien til Norvald Frafjords gate.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.08.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	18.08.2026	Deler gjennomgått.	Gjennomgått	30	Nei
Forretningsførerinfo	18.08.2026	Deler gjennomgått.	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026	Ingen kommetar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.08.2026	Opplyst ifm befaringen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	1. utgave.
2	07.09.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
3	28.09.2026	3. utgave, revidert rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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 3C, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336358**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4415132**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 042 kWh**



Norvald Frafjords gate 3C, 4041 HAFRSFJORD

Detaljering

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



Norvald Frafjords gate 3C, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

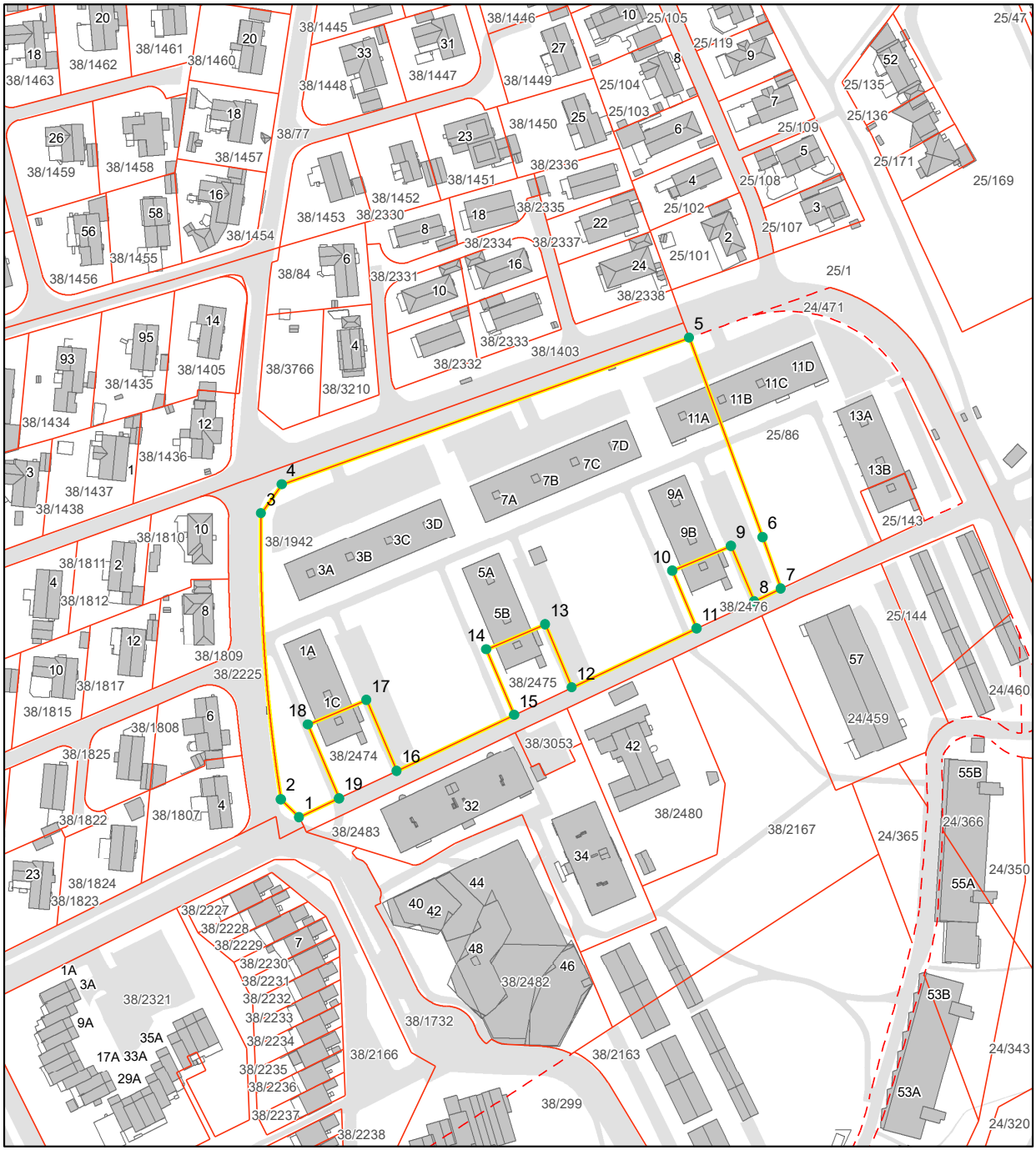
Eiendomskart med grenser

Adresse: Norvald Frafjords gate 3C, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2026-07-17
Målestokk: 1:2000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
18287.4		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538532.77296	309507.403921	Ikke spesifisert	9.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538539.38781	309500.730744	Ikke spesifisert	106.24	Umerket		Terrengmålt	13	594.31
3	6538644.90851	309493.357874	Ikke spesifisert	13.22	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538655.6942	309500.952852	Ikke spesifisert	160.49	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538709.88319	309651.486955	Ikke spesifisert	78.73	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538636.25017	309678.664182	Ikke spesifisert	20.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6538617.18758	309685.389919	Ikke spesifisert	10.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6538612.55533	309675.657887	Ikke spesifisert	22.22	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6538632.96852	309667.038463	Ikke spesifisert	23.67	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6538623.7786	309645.295397	Ikke spesifisert	23.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6538602.4409	309654.318592	Ikke spesifisert	51.21	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6538580.55889	309608.185631	Ikke spesifisert	25.46	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6538603.94239	309598.317111	Ikke spesifisert	23.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6538594.77413	309576.592123	Ikke spesifisert	26.49	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6538570.43543	309586.857173	Ikke spesifisert	48.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6538549.85957	309543.43917	Ikke spesifisert	28.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6538576.05632	309532.355755	Ikke spesifisert	23.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6538566.88807	309510.630778	Ikke spesifisert	29.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6538539.74605	309522.109826	Ikke spesifisert	16.32	Umerket		Terrengmålt	13	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Norvald Frafjords gate 3C, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2026-07-17
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



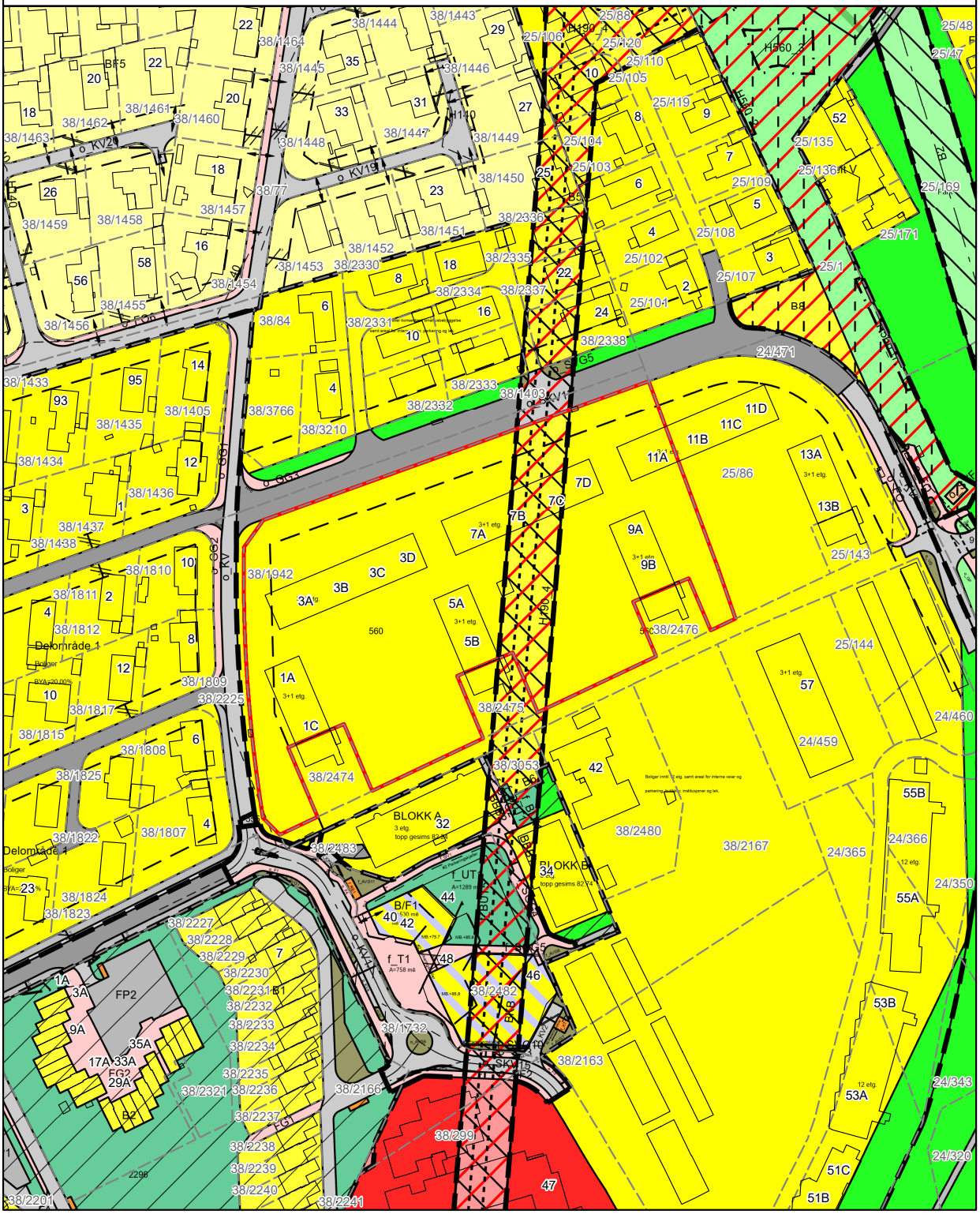
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Norvald Frafjords gate 3C, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2026-07-17
Målestokk: 1:2,000
Planident: 560,2661
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970,24.10.2022

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for Plan 2661 - detaljregulering for IVAR hovedvannledning Vest, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 24.10.2022 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer			
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**	**Dokument. Nr.**
Delegert 03.05.202323	Endret § 3.7, 4.1	pbl § 12-14	23/08273-7

§ 1 Formål

Planens formål er å sikre arealbruken for interkommunal hovedvannledning med tilhørende bygg og konstruksjoner (ventilkamre, tappekummer, luftekummer, drenerings- og overvannsledninger, forankringer, forsyningsledninger, tappepunkt, signalkabler og erosjonssikringstiltak) fra Langavatnet i Gjesdal til Tjensvoll i Stavanger. Planen her gjelder for prosjektets delstrekning som går gjennom Stavanger kommune. Planen skal fastlegge areal for ledningstraseen, bygninger, atkomstveger, utfyllingsområde for overskuddsmasser. Hensynet til natur, miljø og samfunn skal ivaretas. Planen skal gi informasjon om tiltaket og berørte interesser. Planen regulerer areal i vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen).

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Framtidig omdisponering av arealbruken

Ved eventuell framtidig omdisponering av arealbruken i deler av området som er regulert for Hovedvannledning vest, Stavanger, skal vannledningseier inngå som høringsinstans.

2.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

For alle regulerte områder og som det ikke er egne bestemmelser for, gjelder planbestemmelser gitt i de respektive tilgrensende reguleringsplaner som eiendommene forøvrig er en del av.

Detaljreguleringen gir ikke nye bestemmelser for arealene som er regulert under skravuren for anlegg- og riggområde/tiltaksområde og hensynssone H190 (sikringssonen). For disse arealene gjøres bestemmelser i kommuneplan eller tilliggende reguleringsplan gjeldende. Arealene som er regulert under skravuren for midlertidig anlegg- og riggområde og hensynssone 190 skal anses som del av tilgrensende plan når det gjelder utnyttelsesgrad og byggegrenser dersom dette ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne detaljreguleringen.

2.3 Plankart

Reguleringsplanen legger til rette for IVAR (interkommunalt selskap med ansvar for vann, avløp og renovasjon) sin nye hovedvannledning vest, Stavanger kommune, Hinna bydel. Planen sin avgrensning er vist i fire vedlagte reguleringsplankart – vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.4 Massedisponering

Massedisponering skal skje i henhold til Massedisponeringsplanen. Masser kan leveres til godkjente mottak. Håndtering av tunnelmasser utføres i samsvar med Massedisponeringsplanen. Jord fra arealer der det er påvist fremmede arter, håndteres i samsvar med Mattilsynets vedtak eller retningslinjer. Prinsippene i «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040» skal være førende for massedisponeringsplanen, søknader eller dispensasjoner.

2.5 Forurenset grunn
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles. Prosedyrer som følges for håndtering av mulig forurenset grunn beskrives i miljøoppfølgingsplan. Forurensningen skal kartlegges i samråd med miljørådgiver.

2.6 Verneverdier kulturmiljø
Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttale før vedtak fattes i kommunen.

2.7 Miljøoppfølgingsplan
Anleggsarbeid skal utføres i tråd med Miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP som er vedlagt planforslaget er retningsgivende, men prinsippene skal videreføres ved revidering. Truede arter skal følges opp i MOP og skal tas hensyn til i anleggsperioden.

2.8 Tiltak for å sikre grunnvannstanden
Det tillates ikke endringer i grunnvannstand eller grunnvannsretning.

2.9 Tiltak mot vannforurensning fra ledningsgrøft
For å hindre at løsmasser blir ført videre ut i omgivelsene, skal det gjøres nødvendige tiltak for å hindre avrenning av finstoff til vann.

Utslipp fra anleggsområdet kan slippes til ferskvannsresipient dersom maksimalkonsentrasjon av faststoff/suspendert stoff (SS) i utslippspunktet er under 50 mg/l og dersom utslippet ikke fører til nedslamming i resipienten.

Utslippet skal heller ikke påvirke vannkvaliteten i primærresipient slik at tilstandsklassen for resipienten endres. Den veileder for tilstandsklassifisering av vann som til enhver tid gjelder, skal benyttes ved vurdering av tilstandsklasser.

Dersom vann fra anleggsområdet har helse- eller miljøskadelige stoff/egenskaper, eller utslippets innhold av faststoff/suspendert stoff er for høyt til å tilfredsstille kravene i andre og tredje ledd, skal vannet enten samles opp og leveres godkjent mottak, eller renses for eksempel ved hjelp av et sedimenteringsbasseng.

Tiltakene skal planlegges og utføres av kvalifisert entreprenør. Måleprogram for vannkvalitet i utløpet av sedimenteringsdammer eller liknende skal utarbeides.

2.10 Tiltak mot vannforurensning fra tunnel
Utslipp av tunnelvann i anleggsfase skal tilfredsstille grenseverdier som gis i utslippstillatelse fra forurensningsmyndighetene.

2.11 Allmenn ferdsel
Anleggsarbeidet skal planlegges slik at allmenn ferdsel i området blir minst mulig berørt.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse 3.1

3.1 Miljøoppfølgingsplan
Miljøoppfølgingsplan (MOP) skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad.

3.2 Tiltak for å sikre grunnvannstanden (pbl § 12-7 nr. 3)

I forbindelse med søknad om tiltak skal det dokumenteres tiltak for å hindre endringer i grunnvannstanden.

3.3 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Anleggsplanen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger/kryssing av kabler og ledninger. Anleggsplanen skal ha konkrete krav til anleggsarbeid og sikring mot utgraving av mastefundament, ved kryssing/passering av transmisjonsnett. Videre skal planen vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Ved fjerning av traktorveger, turstier og turveger under anleggsperioden skal disse opparbeides igjen og tilbakeføres etter endt arbeid.

Anleggsplanen skal vise omfang av bygge- og anleggsområder, transportveg og sikringsgjerder. Planen skal også vise tilbakeføring til opprinnelig terreng, overgang mot tilliggende terreng og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk. Anleggsplanen skal beskrive behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, overflatevann og drensvann.

Anleggsplanen skal beskrive hvordan kulturlandskapselementer (steingarder, gjerder, vegfar og andre historiske bygningselementer) istandsettes etter ferdigstilt anlegg. Naturlig vegetasjon skal bevares og restaureres etter inngrep. Naturlig revegetering utføres ved å ta i bruk stedlige toppmasser. Terrengoverflaten lages "naturlik". I områder der skog er fjernet pga. anleggsarbeid brukes eksisterende toppmasser som suppleres med masseplanting av stedlige trær og busker, der det er mulig i henhold til avstandskrav til ledningen.

Anleggsplanen forelegges infrastruktureiere før igangsettelse.
Arbeidsvarslingsplan og søknad om gravetillatelse skal sendes vegmyndighet til godkjenning.

3.4 Rystelser

Ved sprengningsarbeider dokumenteres tilstand på nærliggende murer og bygninger før igangsetting og etter gjennomførte byggearbeider for å sikre at arbeidet holder seg innenfor grenseverdier for rystelser, jf. NS 8141.

Følgende vibrasjonsgrenser skal gjelde for bygninger:

Fundamentering	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
	Avstand 5–30 m	Avstand >30 m
Bankett, veggskive, plate på leire, vannrik silt	11	8
Bankett, veggskive, plate på sand, grus, silt	15	10
Bankett, veggskive på morene, sprengstein	22	16
Veggskive/peler/pilarer til fast berg eller tynt avrettingslag	50	50

3.5 Støy

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i T-1442. Følgende grenseverdier skal gjelde for bygge- og anleggsstøy:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07–19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19–23) eller søn- /helligdag (LpAeq16h 07–23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23–07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitutsjoner	60 dB	55 dB	45 dB
Skoler	55 dB		

3.6 Grunnundersøkelser
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og ved inngrep i forurenset grunn skal det foreligge godkjent tiltaksplan.
Forurensende fyllittmasser skal leveres til godkjent mottak, brukes på stedet eller på steder med tilsvarende grunnforhold. Kjent forurenset grunn er merket med faresone H390.

3.7 Opparbeidelsesplan for friområde
For friområdet på Tjensvoll som blir permanent berørt av tunnelpåhugg og adkomstveg skal det foreligge egen opparbeidelsesplan. Opparbeidelsesplanen skal vise hvordan friområdets form og funksjon er ivaretatt, etter endt anleggsarbeid. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av kommunens fagavdeling i Stavanger kommune.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (o_SKV2) – vertikalnivå 2
Kjøreveg og avkjørsel til o_SVF2 (o_SKV2) skal opparbeides i henhold til vegnorm for

Sør-Rogaland. Tunellportalen skal overdekkes så langt som mulig, frem til kjørbar høyde.

4.2 Gang og sykkelveg (o_SGS3) – vertikalnivå 2
Gang og sykkelveg o_SGS3 skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.

Gang- og sykkelveg o_SGS3 skal ligge på opprinnelig terrengs høyde, og skal ha dekke av grasarmert grus.

4.3 Vannforsyningsnett (o_SVF1 og _2) – vertikalnivå 1
Innenfor formålet kan det legges ledninger for drikkevann. Der hovedvannledningen legges i grøft skal minimum overdekning være 1,2 m.

I områder der hovedvannledningen legges på nivå med grunnvann eller under skal det etableres tiltak for å hindre at grunnvann dreneres bort og at grunnvannet endrer nivå som følge av hovedvannledningen. Ledningen kan legges i grøft, tunnel eller grovhull i grunnen. Håndtering av tunnelmasser utføres i samsvar med Massehåndteringsplan. Håndtering av tunnelvann beskrives i miljøoppfølgingsplan.

§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Park/vann- og avløpsanlegg
Innenfor området kan tillates oppført utjevningsbassenger, ventilkamre, pumpestasjon og ledningsanlegg for vannforsyning. Bygningskonstruksjonene skal generelt legges under terrengnivå. Konstruksjoner som kommer høyere enn eksisterende terreng skal tildekkes for å inngå som en del av øvrige parkområde.
Ferdig tildekket og opparbeidet overflate skal ikke legges høyere enn kote + 90.00.
Terrenget rundt bygningskonstruksjoner skal fylles opp og anordnes på en naturlig og tiltalende måte.

§ 6 Hensynssoner (pbl §§ 11-8 og 12-6)

6.1 Sikringssone H190_1 og 3 (pbl § 11-8 a) (vertikalnivå 1 og 2)

Sikringssoner for hovedvannledning lagt i ledningsgrøft.
Sikringssonenes begrensning er vist med byggegrense og er bestemt til 10 m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning.

Innen sikringssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning med tilhørende arrangement som ventilkummer, tappe- og luftkummer, drenerings- og overvannsledninger, forsyningsledninger, signalkabel mv.

Ved kryssing av offentlige veger skal armerte betongplater legges over hovedvannledningen. Overflatearealet innenfor sikringssonen kan benyttes til formål i henhold til de til enhver tids gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan, men med følgende begrensninger:

a. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, andre konstruksjoner eller terrenginngrep. Unntatt fra denne bestemmelsen er bygg eller konstruksjoner som har direkte tilknytning til vannledningen.
b. Sprengningsarbeider er ikke tillatt i sikringssonen. Det skal dessuten vises nødvendig forsiktighet overfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av sikringssonen. Vannverkseier skal varsles før oppstart.
c. Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannverkseier. Planlagt planering eller oppfylling forelegges vannverkseier for godkjenning før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknad om planeringstiltak forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
d. Trær og busker med høyde over 4 m eller rotsystem som kan skade ledningsanlegget er ikke tillatt nærmere vannledningen enn 5m.
e. Det er ikke tillatt å lagre forurensende eller giftige stoffer som for eksempel oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter innenfor sikringssonen.
f. Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens/overflatevann til sikringssonen. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.
g. Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etablering av innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.
h. Planer for utbygging av veier innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
i. Planer for graving og legging av kabler innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.

6.2 Sikringssone H190_2 og _4 (pbl § 11-8 a) (vertikalnivå 1 og 2)

Sikringssone for hovedvannledning i grovhull eller tunnel:
Sikringssonens begrensing er vist på plankart som byggegrense og er bestemt til 10 m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning. I denne sikkerhetssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning i fjell.

Innen sikringssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning med tilhørende arrangement som ventilkummer, tappe- og luftkummer, drenerings- og overvannsledninger, forsyningsledninger, signalkabel mv.

Videre kan det etableres midlertidige bore- og trekkegroper for gjennomføring av anleggsarbeidene. Sikringssonene kan benyttes til formål iht. de til enhver tid gjeldende reguleringsplaner/ kommuneplan, men med følgende begrensninger:
Innenfor sikringssonene kan sprengningsarbeider og boring i grunnen ikke foretas uten tillatelse fra vannverkseier. Unntatt er boring for oppsetting av skilt, gjerder o.l.

6.3 Annen fare – grunnforurensning (H390_1)

Kjent forurenset grunn er merket med faresone H390.

6.4 Bevaring av naturmiljø (H560_1–4)
Ask med rotsonen innen H560 skal bevares. Askene skal under anleggsperioden beskyttes med anleggsgjerde og rotsonen skal ikke forringes.

6.5 Båndleggingssone transmisjonsnett H740
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 7 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

7.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1–2
Området benyttes til midlertidige tiltak, så som: veger for anleggsvirksomheten og omkjøringsveger for allmenn trafikk; grøft; mellomlagring av jordmasser; brakker med tilhørende fasiliteter; lager for utstyr i forbindelse med hovedvannledningen; midlertidige støytiltak; inngjerding; parkering av anleggsmaskiner og utstyr.
Arealene som omfattes av bygge- og anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres.
Arealene som omfattes av bygge- og anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres innen 1 år etter at tiltaket er tatt i bruk.

Bygge- og anleggsområde skal gis en god terrengutforming og settes i stand med gode overganger til eksisterende terreng.

På område avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, der reguleringsformålet er LNFR og jordbruk, skal all matjord på eksisterende landbruksareal tas av og lagres i egne ranker. Rankene skal være maks 3 meter høye, og maks 8 meter brede.
Matjorda skal legges tilbake senest innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk.
Tilbakelegging skal gjøres i samråd med personer med landbruksfaglig kompetanse.
Dybden på matjordlaget skal minst være slik det var opprinnelig.

§ 8 Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr. 10)

8.1 Grunnundersøkelser (pbl § 12-7, nr. 12)
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og ved inngrep i forurenset grunn skal det foreligge godkjent tiltaksplan.

8.2 Kartlegging planteskadegjørere (pbl § 12-7, nr. 12)
Ved inngrep i dyrka mark skal Mattilsynet lokalt kontaktes med hensyn til eventuelle planteskadegjørere som skadelige virus, bakterier, sopp eller parasittiske dyr. Dersom planteskadegjørere ikke er kartlagt på berørte jordareal skal det tas jord- eller planteprøver for å fastslå status for planteskadegjørere før flytting av jord kan skje.
Før igangsetting av anleggsfasen skal det utføres kartlegging av fremmede arter.
Konkrete områder hvor det vil være behov for å ta hensyn pga. fare for spredning av fremmede arter skal gå frem av MOP-plan for anleggsfasen.

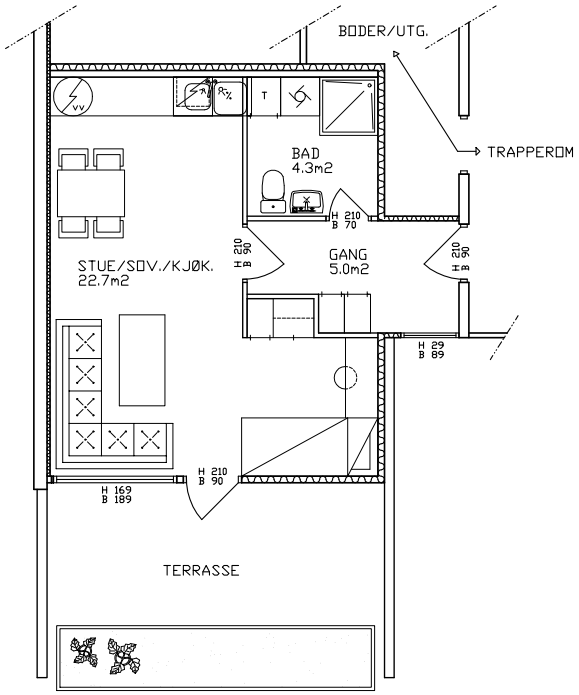
Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:
Miljøoppfølgingsplan, datert 01.06.201

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



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

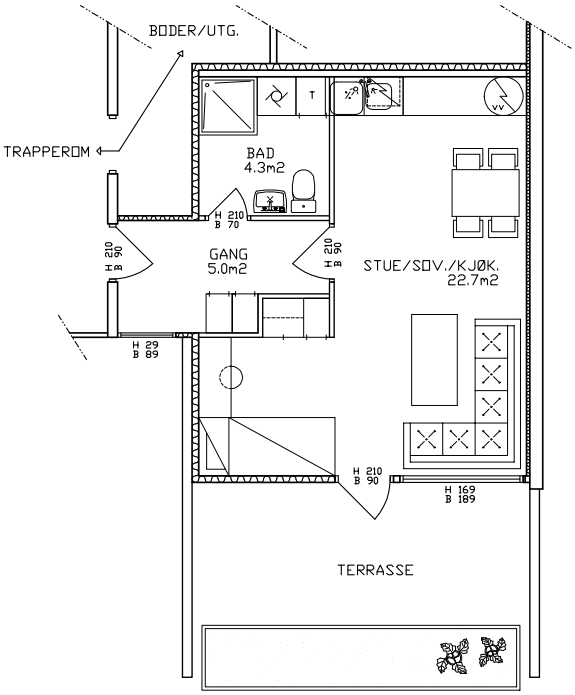
Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

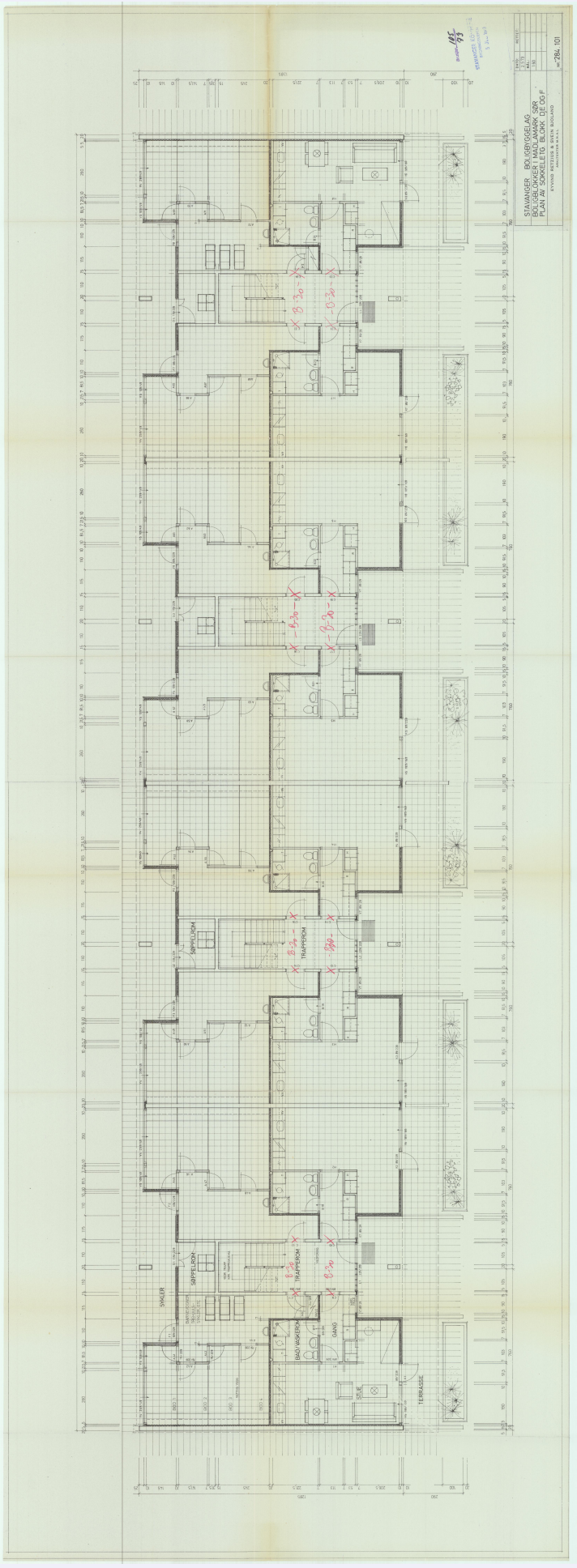
LEILIGHETSTYPE: 1 roms



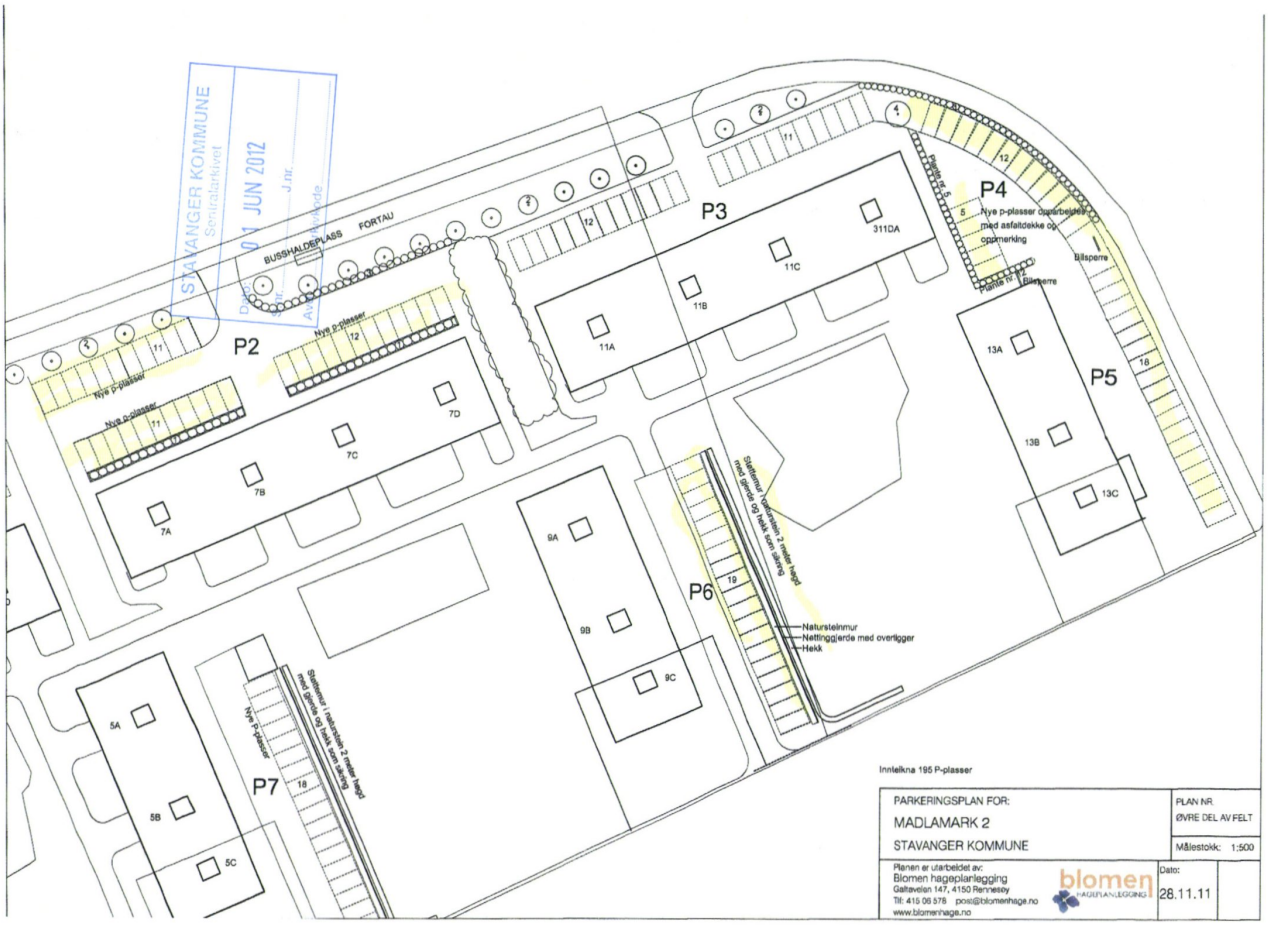
(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



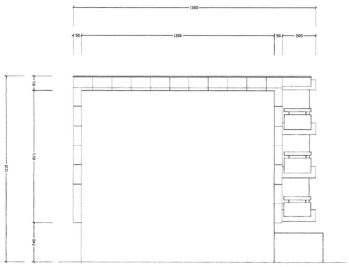
Vedlegg: Kommunalinformasjon

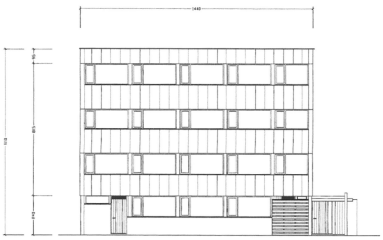


Vedlegg: Kommunalinformasjon

E -16

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAI 2010
Sak nr. ..... Journ nr .....
Avd. ..... Arkivkode .....



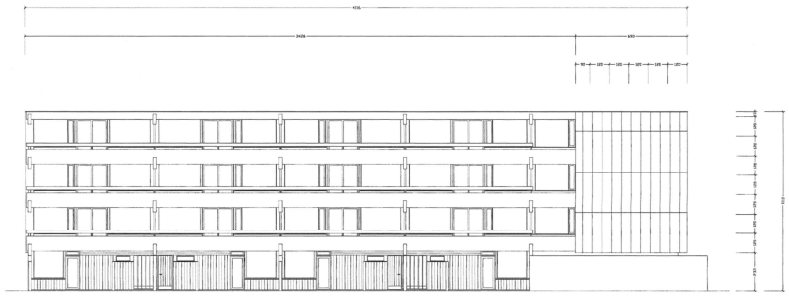


Madlamark 2 *(010)*		Blokk G, H, I & J - Fasade syd & vest		002-005
Tegnet av: JR	*Dato:* 18.02.2010	*Modifisert:* -	*Format:* A3	*Målestokk:* 1/200	*Indice:*
Oppdragsgiver: Borettslaget Madlamark II Postboks 88 Sentrum 4001 Stavanger		Arkitekt: Jonas Rosåas Eiksgrinn 14c, 4017 Stavanger T +47 90 11 57 39		Prosjekt adresse: Norvald Fraffjords gate 1 -13 4041 Hafrsfjord	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E - 13

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

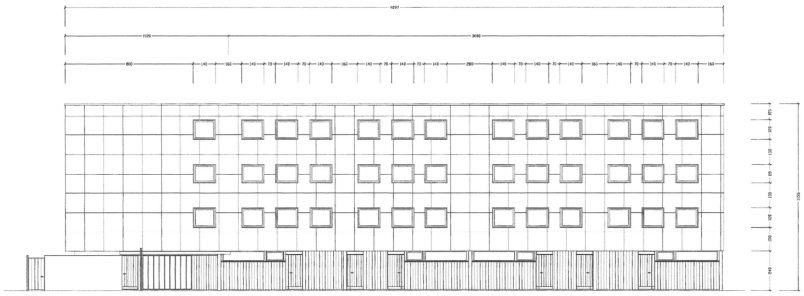


Madlamark 2*(010)*	Blokk G, H, I & J - Fasade mot vest			002-004
Tegnet av: JR	*Dato: 18.02.2010*	*Modifisert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/200*	*Indice:*
Oppdragsgiver: Borettslaget Madlamark II Postboks 88 Sentrum 4001 Stavanger		Arkitekt: Jonas Roalsø Eiksgrenda 14c, 4017 Stavanger T +47 90 11 57 39		Prosjekt adresse: Norvald Prafjords gate 1 -13 4041 Hafrsfjord	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E - 14

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

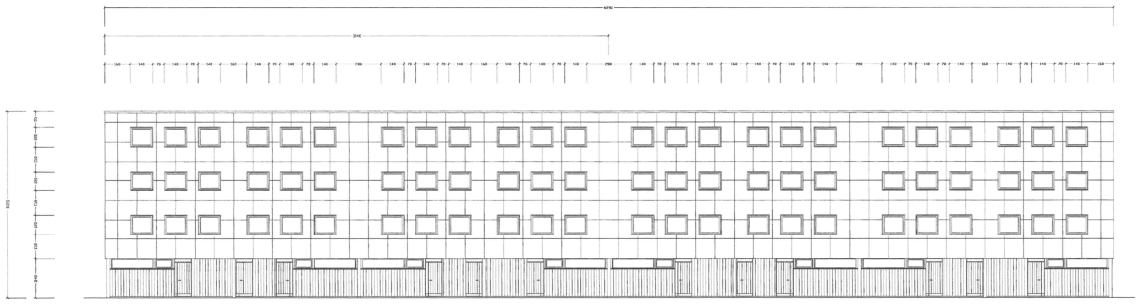


Madlamark 2*(010)*	Blokk G, H, I & J - Fasade mot øst		002-003
Tegnet av: JR — *Dato: 18.02.2010*	*Modifisert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/200* — *Indice:*
Oppdragsgiver: Borettslaget Madlamark II Postboks 88 Sentrum 4001 Stavanger	Arkitekt: Jonas Rosås Bikogreina 14c, 4017 Stavanger T +47 90 11 57 39		Prosjekt adresse: Norvald Fraflords gate 1 -13 4041 Hafrsfjord

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E - 13

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Madlamark 2*(010)*	Blokk D, E & F - Fasade mot nord			002-002
Tegnet av: JR	*Dato: 18.02.2010*	*Modifisert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/200*	*Indice:*
Oppdragsgiver: Borettslaget Madlamark II Postboks 88 Sentrum 4001 Stavanger		Arkitekt: Jonas Rosloe Bikegmina 14c, 4017 Stavanger T +47 90 11 57 39		Prosjekt adresse: Norvald Fosfjords gate 1 -13 4041 Hafrsfjord	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E-12

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAI 2010
S.nr. 10/755 J.nr. 31103/10
Avd. TBD Arkivkode L42



Madlamark 2*(010)*	Blokk D, E & F - Fasade mot syd			002-001
Tegnet av: JR	*Dato: 18.02.2010*	*Modifisert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/200*	*Indice:*
Oppdragsgiver: Borettslaget Madlamark 2 Stavanger Boligbyggelag		Arkitekt: Jonas Rosåsa Elkogreina 14c, 4017 Stavanger T +47 90 11 57 39		Prosjekt adresse: Nordahl Griegs	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 38, bnr. 1942 Madlamark Sør blokk F

Stavanger Boligbyggelag

27.9.73 sak 1220

1. Attest fra byinggnisren.

22. oktober 1976

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: **Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen** **Postboks 8001** **4068 Stavanger** Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	**Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Borettslaget Madlamark 2 v/ Erling Brattaas
Norvald Frafjords gate 7 A

4041 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	OWE-12/6948-7	37285/13	22.05.2013

FERDIGATTEST
UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASSER -

Gnr./bnr.: 38/1942
Byggestedsadresse: Norvald Frafjords gate , 4041 HAFRSFJORD
Tiltakshaver: Borettslaget Madlamark 2 v/ Erling Brattaas

Sluttdokumentasjonen (samsvarserklæring fra Rygg Maskin) viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 26.07.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til:
Rygg Maskin AS, Tangen 2A, 4070 RANDABERG

:

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

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**

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**

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 med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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.

NORVALD FRAFJORDS GATE 3C

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Studenter
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Madlavollkroken	Linje 4, N85	1 min / 0.1 km
Paradis stasjon	Linje L5	10 min / 4.4 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	10 min / 5.3 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	18 min / 1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.)	328 elever, 27 klasser	9 min / 0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	180 elever, 7 klasser	20 min / 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger	175 elever, 6 klasser	20 min / 1.8 km
St. Svithun videregående skole	616 elever, 22 klasser	21 min / 1.8 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

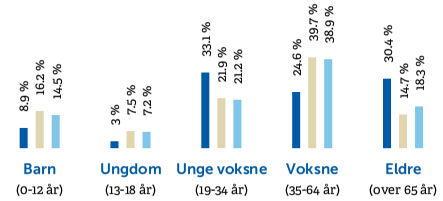
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Høflige 53/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Madlavoll barnehage (0-5 år)	49 barn	2 min / 0.1 km
Gosen barnehage (1-5 år)	49 barn	6 min / 0.5 km
Barnehagen Himmelblå (1-5 år)	27 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madlamark	PostNord	3 min / 0.2 km
Kiwi Gosen	PostNord	11 min / 0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Hemmestveitbakken nord balløkk	Ballspill	7 min / 0.6 km
Madlavoll skole	Aktivitetshall, ballspill	8 min / 0.6 km
MOVA Tjensvoll		11 min
SATS Madla		16 min

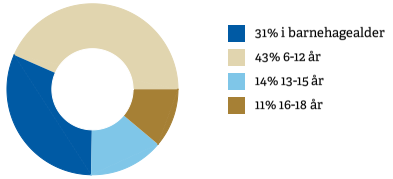
BOLIGMASSE



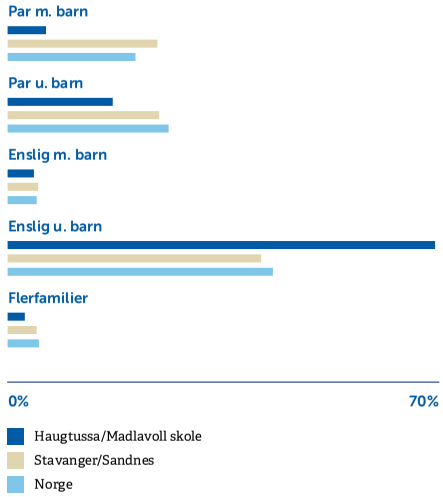
VARER/TJENESTER

AMFI Madla	16 min
Vitusapotek Madla	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

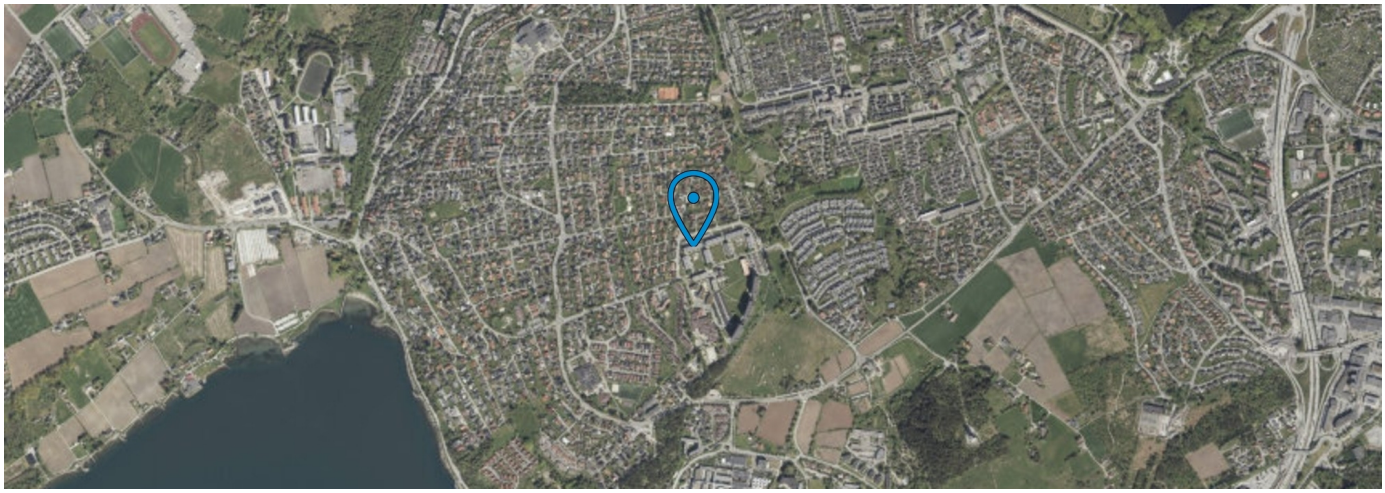


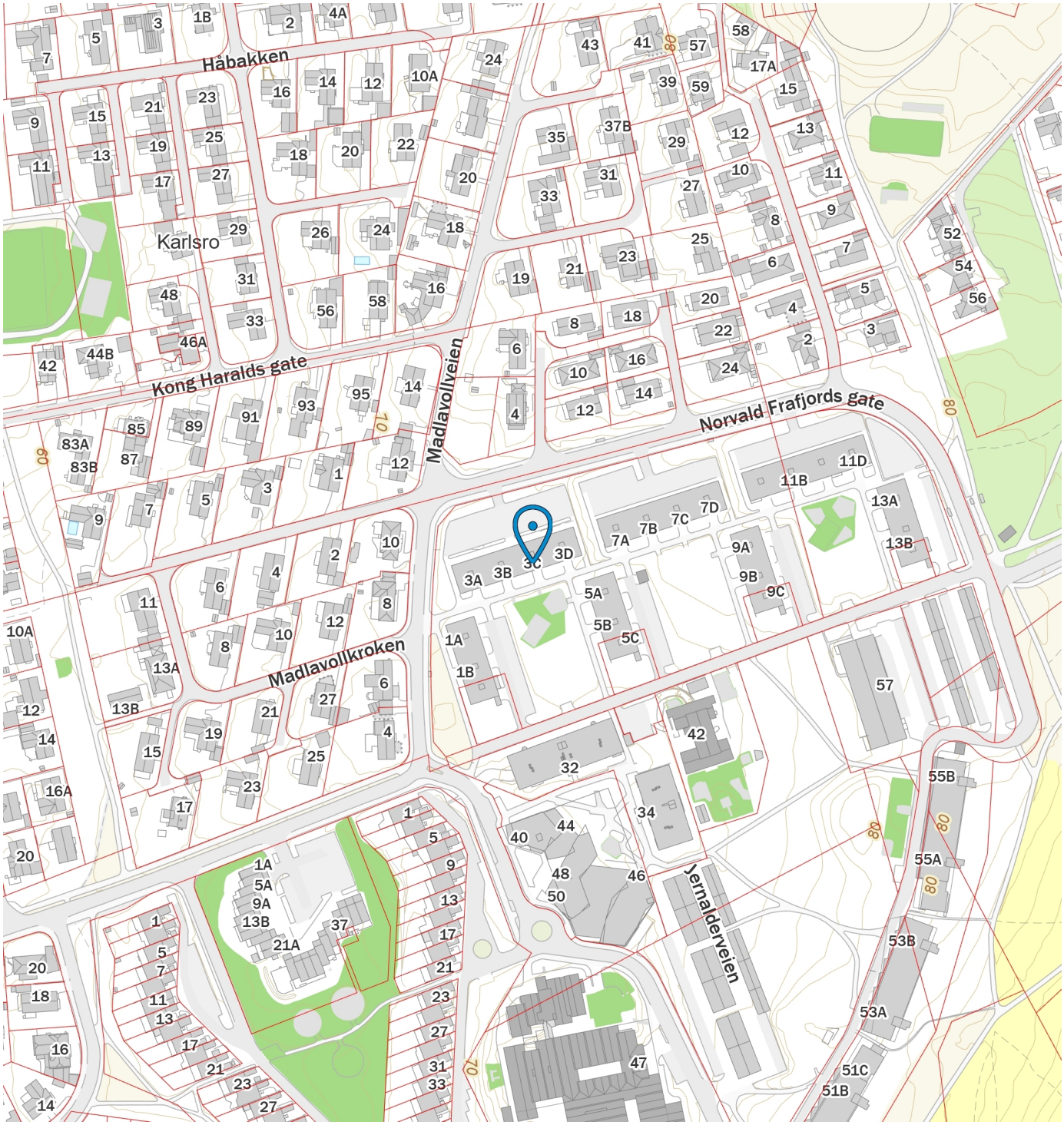
SIVILSTAND

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

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

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





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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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: 2206260138 / William Bærheim, tlf. 40087014
Norvald Frafjords gate 3C, 4041 Hafrsfjord
Andels nr. 129 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

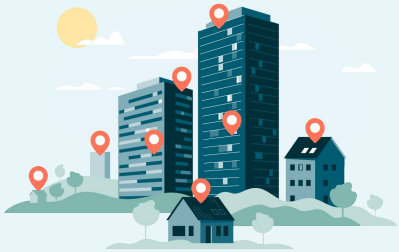
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2206260138
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no