



Velkommen til

Madlastokken 22
4042 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Madlastokken 22
4042 Hafrsfjord

Tiltalende selveierleilighet med 2 soverom i attraktivt sameie | Solvendt balkong | Heis | Lukket parkering

Kjekk selveierleilighet med 2 soverom i attraktivt sameie, sentralt plassert på Madla med gangavstand til alt av servicetilbud.

Leiligheten ligger i 2.etasje og har en meget praktisk planløsning, samt balkong mot vest med meget gode solforhold.et.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	249 887
Omkostninger*	kr	106 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 555 977
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 066
BRA/BRA-I		81/81 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1983
Etasje		2
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Fanebust
Eiendomsmegler MNEF

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no







Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 200 000**
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	**249 887**
Omkostninger*	kr	**106 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 555 977**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 066**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 105 000,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 106 090,-

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 066 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte eier direkte.

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 12 421 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 19 247 018,- pr. 06.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16369754347
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.10.2026: kr 19 247 018,-
Andel av saldo: kr 249 888,-
Innfrielsesdato: 28.12.2050
Rente: 6,29 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 754 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 38, bnr. 2913, snr. 14 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
- Sameiet Solbakken Terrasse består - blokkbebebyggelse med 79 leiligheter.
- Felles garasjeanlegg
- Elbillading. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte eier direkte
- Vaktmester
- Leveranse av TV pakke/internett fra Telia AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Sameiet har gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt av fasaden. Fremover skal sameiet i gang med utskifting/reparasjon av tak.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med
overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info er hentet fra forretningsfører BATE.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 81 m2
BRA total: 81 m2

1. etasje
BRA-i: 81 m2.
TBA: 9 m2.

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Egen parkeringsplass i lukket anlegg, ellers felles gjesteparkering. Mulighet for el- bil lading.

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

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Solbakken Terrasse. Sameiets org.nr.: 975474593.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 8 823 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Boligsameiets tomt er på 8 823 m²

Pent opparbeidet fellesområder.

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

Dyrehold
Husdyr er i utgangspunktet ikke ønsket. Hund og katt er bare tillatt å holde etter skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelse kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameierne. En eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig, og styret vil løse slike saker ved å innkalle berørte parter til samtale.

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

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0005018992

Sameiebrøk
168/12940

Byggeår
Ca. 1983

Innhold
2.et: BRA-i: Entré, 2 boder, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

Balkong på 9 m².

Standard
Kjekk selveierleilighet med 2 soverom i attraktivt sameie, sentralt plassert på Madla med gangavstand til alt av servicetilbud.

Leiligheten ligger i 2.etasje og har en meget praktisk planløsning, samt balkong mot vest med meget gode solforhold.

* Hele leiligheten er nymalt i lyse farger.
* Eikeparkett på gulv.
* Stue med gode vindusflater og utgang til solvendt balkong.
* Balkong på 9 kvm med fliser på gulv. Utsyn over grøntområde. Mulighet for innglassing.
* Hvit slett kjøkkeninnredning.
* Bad oppusset i 2026 med belegg på gulv og gulvvarme, våtromsplater på vegg, duskabinett, wc og vask. Ny varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
* 2 soverom. Romslig hovedsoverom med direkte adkomst til bad.
* 3 boder. 2 innvendig boder og 1 bod i underetasjen.
* Balansert ventilasjon.
* Callinganlegg. Heis.
* Tv og internett fra Telia.
* Parkering i lukket garasjeanlegg.
* Felleslokale og gjestehybler i sameiet.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er bom/limslipp i fliser på gulvet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt ca. 20 mm skjevhet gjennom stue og kjøkken og ca. 15 mm i soverom. Dette gir indikasjoner på at gulv er avrettet, da skjevhetene i tak

er større.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Beliggenhet
Attraktivt beliggende i etablert sameie på Madla. Herifra er det kort vei til Thon Senter Madla med en rekke butikker og servicetilbud, samt lege og tannlegekontor.
Like ved tursti som tar deg til fine turområder som Stokkavannet, Møllebukta badeplass, friluftsområdet med "Sverd i fjell", samt gang og sykkelsti/promenade langs Hafrsfjord.
Sykkelavstand til Universitetet og det nye sykehuset.Meget gode bussforbindelser til både Stavanger sentrum, Forus og Stavanger lufthavn på Sola.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet i en boligblokk oppført i betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.07.1983, 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 er utstedt ferdigattest den 22.06.2016 gjeldende innglassing av balkonger.
At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming
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 datert 06.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det leveres TV-pakke og internett fra Telia.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Ved langtidsutleie skal styret varsles og leietakere oppdateres med kontaktinformasjon på portal.bate.no.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Deler av sameiets eiendom er regulert til kjørevei, og annen veigrunn.

Iht. kommuneplanen ligger sameiets eiendom i et område i nedslagsfelt for drikkevann. Deler av sameiets eiendom, mot vest, er markert med flomfare.

Det gjøres spesielt oppmerksom på reguleringsplan under arbeid med ID 2874 - detaljregulering for bussveien Madlaforen - Kverntorget.
Detaljer hentet fra arealplaner.no: "Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bussvei på strekningen. Planen skal sikre areal for etablering av bussvei, bussveistasjoner (holdeplasser),

kryss, kjørevei, sykkelvei, fortau, rensedammer og midlertidig areal til anleggsgjennomføring."

Det gjøres også oppmerksom på reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter) med hhv. ID 2874 - detaljregulering for bussveien Madlaforen - Kverntorget, ID 2870 - detaljregulering for Madlaleiren, og ID 2873 - detaljregulering for bussveien Mosvatnet - Madlaforen.
For flere detaljer - se arealplaner.no.

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

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 823 916 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 295 663 for 2024.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Ledig for overtagelse. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Eier
Eirik Jansen Bakkedal

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

1103/38/2913/14:
20.07.1981 - Dokumentnr: 10517 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2913
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1983 - Dokumentnr: 6908 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER PANTEOBLIGASJONER INNENFOR SISTE TINGLYSTE OVERDRAGEL-
SESPRIS
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PR. ETTER OBLIGASJONER INNENFOR SISTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESPRIS.

04.10.2010 - Dokumentnr: 753823 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:3976
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1983 - Dokumentnr: 6908 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 168/12940
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 79 SEKSJONER

04.10.2010 - Dokumentnr: 753823 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:3976
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum 4 200 000,-), kr 63 000,-
Markedspakke, kr 17 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 000,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 200,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 124 120,-

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 05.10.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

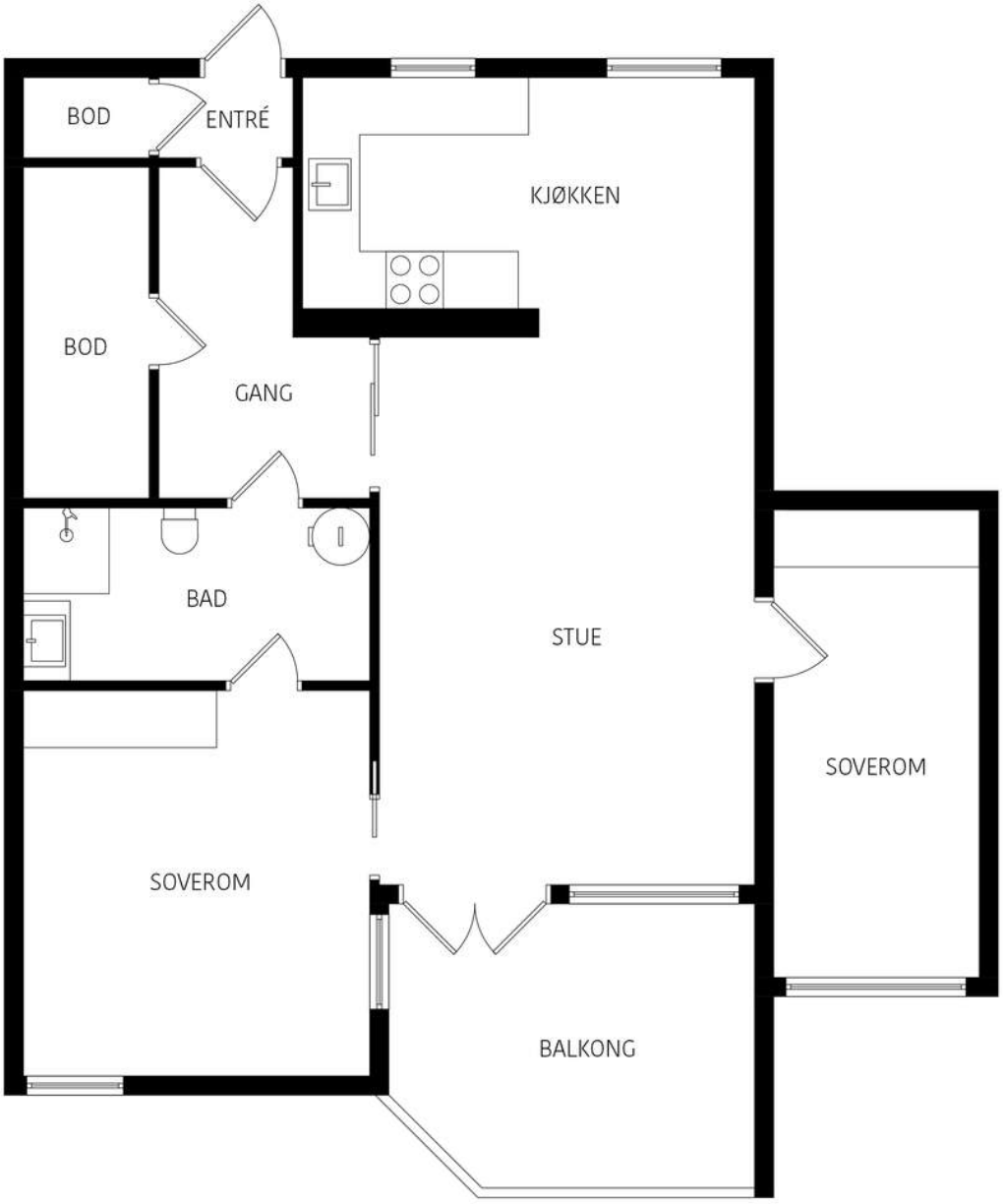
Ansvarlig megler
Thomas Fanebust
Eiendomsmegler
Telefon: 932 64 837
E-post: thomas.fanebust@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Madlastokken 22



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,

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































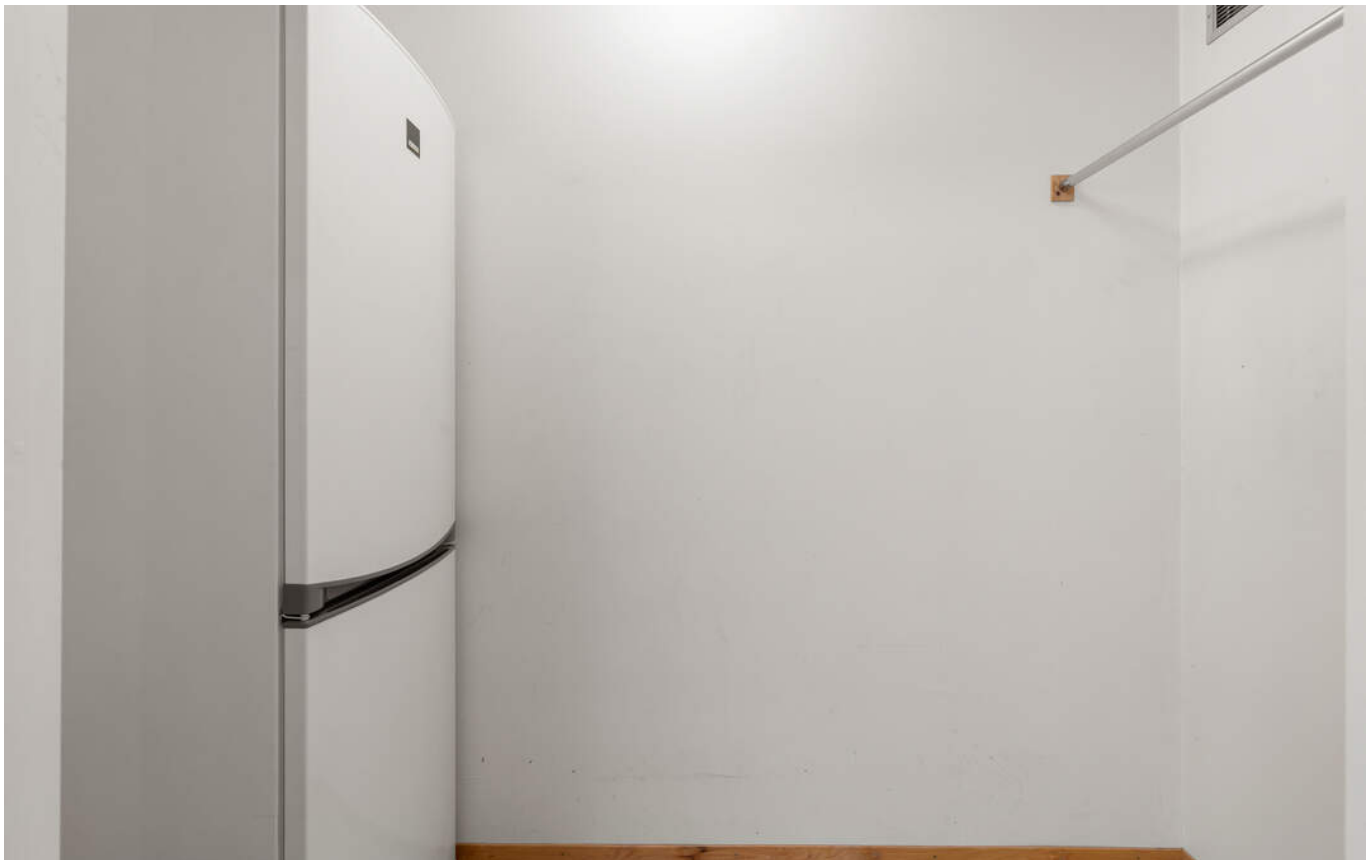



OSO











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	Eirik Jansen Bakkedal

Boligen

Madlastokken 22
4042 Hafrsfjord

1103-38/2913/0/14

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2205260132 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Overtok leiligheten etter utleieperiode juni 2026. Oppdaget av vinylgulvet på badet hadde en sprekk/skade.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Teppelageret
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vinylgulv er lagt av gulvlegger fra Teppelageret

---

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?: 2026
Firmanavn: Teppelageret, Etech og Idland VVS
Beskrivelse av arbeidet: Pga skade på vinyl gulv er det lagt nytt. Samtidig ble det lagt ny sluk, nye varmekabler og installert ny varmtvannsbereder

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Eier har satt opp baderomspanel på eksisterende vegg.

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

• **Ja**

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

Nytt baderomspanel, montert etter monterings veiledning.

---

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?

• **Ja**

Det har vært utvendige reparasjoner på bygget, sameiet Solbakken terrasse. I Innkalling til årsmøtet 2023 fremkommer det at det har vært lekkasjer på tak i nr 22 og nr 24 og at det er utbedret.

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

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som har gjort utbedringer

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Idland VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk på bad

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

• **Ja**

Utskifting av ventilasjons aggregat 2026 av Solland ventilasjon. Pålegg fra styret i sameiet om balansert ventilasjon

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Solland ventilasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt ventilasjons aggregat, balansert ventilasjon og ny kjøkkenvifte

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?:** 2026

   Firmanavn: Etech

   Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler og stikkontakter på bad

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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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**

Antar at det finnes tilstandsvurderinger av sameiet pga lekkasjer i tak

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 2913, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16557-2020 **Referansenummer:** WC5795

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Åge Maribu **Vår ref:** 012085

Takstnett

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Takst Team

Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu
Uavhengig Takstingeniør
bam@takst-team.no
901 15 034

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten er i normalt god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass og 3-lags isolerglass.
Ytterdør og terrassedør i treverk, og har 2-lags og 3-lags glass.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og belegg.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendig er det finerdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Tettesjiktet er synlig for kontroll. Det foreligger også faktura som dokumenterer arbeidet med gulvet.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinettet.
Det er baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og det er ca. 30 mm mellom sluk og topp membran ved dør til soverommet.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,1 % FK.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med loddede skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Aggregat fra 2026, og originalt kanalnett.
Det er en ca. 145 liters varmtvannstank.
El-anlegget er tilpasset leiligheten.
Brannvarsler og håndholdt slukkeutstyr er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

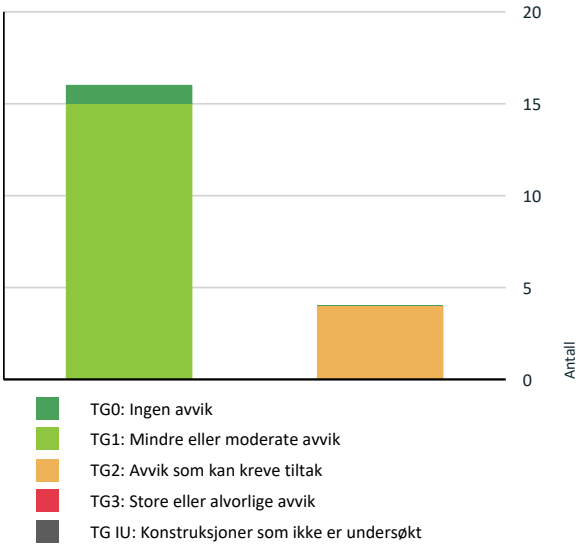
- Det foreligger ikke tegninger

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass og 3-lags isolerglass.
Vinduene har varierende alder. Vinduer mot friareal fra 2010/11 og vinduer ved entre fra 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør og terrassedør er av treverk, og har 2-lags og 3-lags glass.
Entredør med sidefelt fra 2019, og terrassedør fra 2010.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

Vurdering av avvik:
• Det et bom/limslipp i fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring av fliser med bom/limslipp for å hindre at flisene løsner eller at fuger sprekker opp, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for vanninntrengning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 20 mm skjevhet gjennom stue og kjøkken og ca. 15 mm i soverom. Dette gir indikasjoner på at gulv er avrettet, da skjevhetene i tak er større.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det planlegges større oppgraderinger, kan utbedring av skjevhetene vurderes.

Radon

Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i et område hvor det er registrert moderate til lave forekomster av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig er det finerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tettesjiktet er synlig for kontroll. Det foreligger også faktura som dokumenterer arbeidet med gulvet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Baderomsplater er montert som egeninnsats.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinettet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og det er ca. 30 mm mellom sluk og topp membran ved dør til soverommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Kanalnettet er originalt og aggregat er skiftet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,1 % FK.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

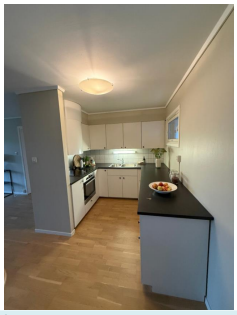
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med loddede skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Aggregat fra 2026, og originalt kanalnett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 145 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er tilpasset leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og håndholdt slukkeutstyr er installert.

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.

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

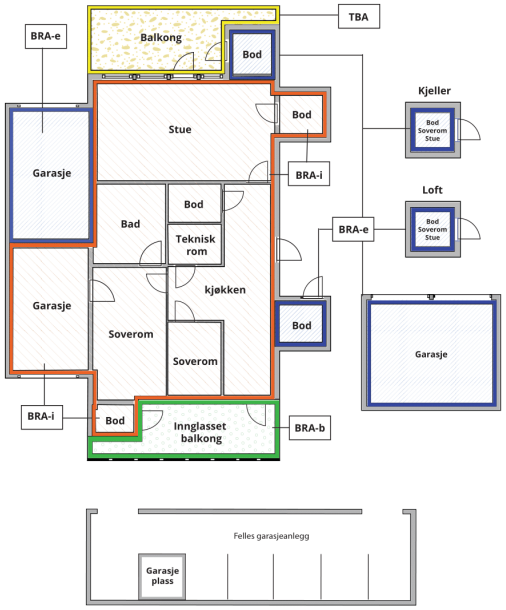
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81			81	9
SUM	**81**				**9**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt baderom, se egenerklæring.

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2913		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Madlastokken 22

Hjemmelshaver
Bakkedal Eirik Jansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en god beliggenhet i Madlakrossen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.08.2026		Innhentet	6	Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.10.2026		Innhentet	1	Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Madlastokken 22 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2913
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Madlastokken 26, 4042 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341230**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4630599**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **2913**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
149,80

Vedlegg: Energiattest

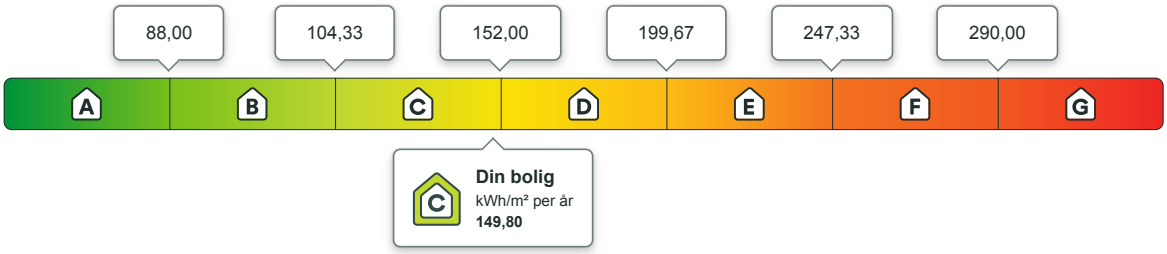
Madlastokken 26, 4042 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
9 922,82	**132,30**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Madlastokken 26, 4042 HAFRSFJORD

Detaljering

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

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



Madlastokken 26, 4042 HAFRSFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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.

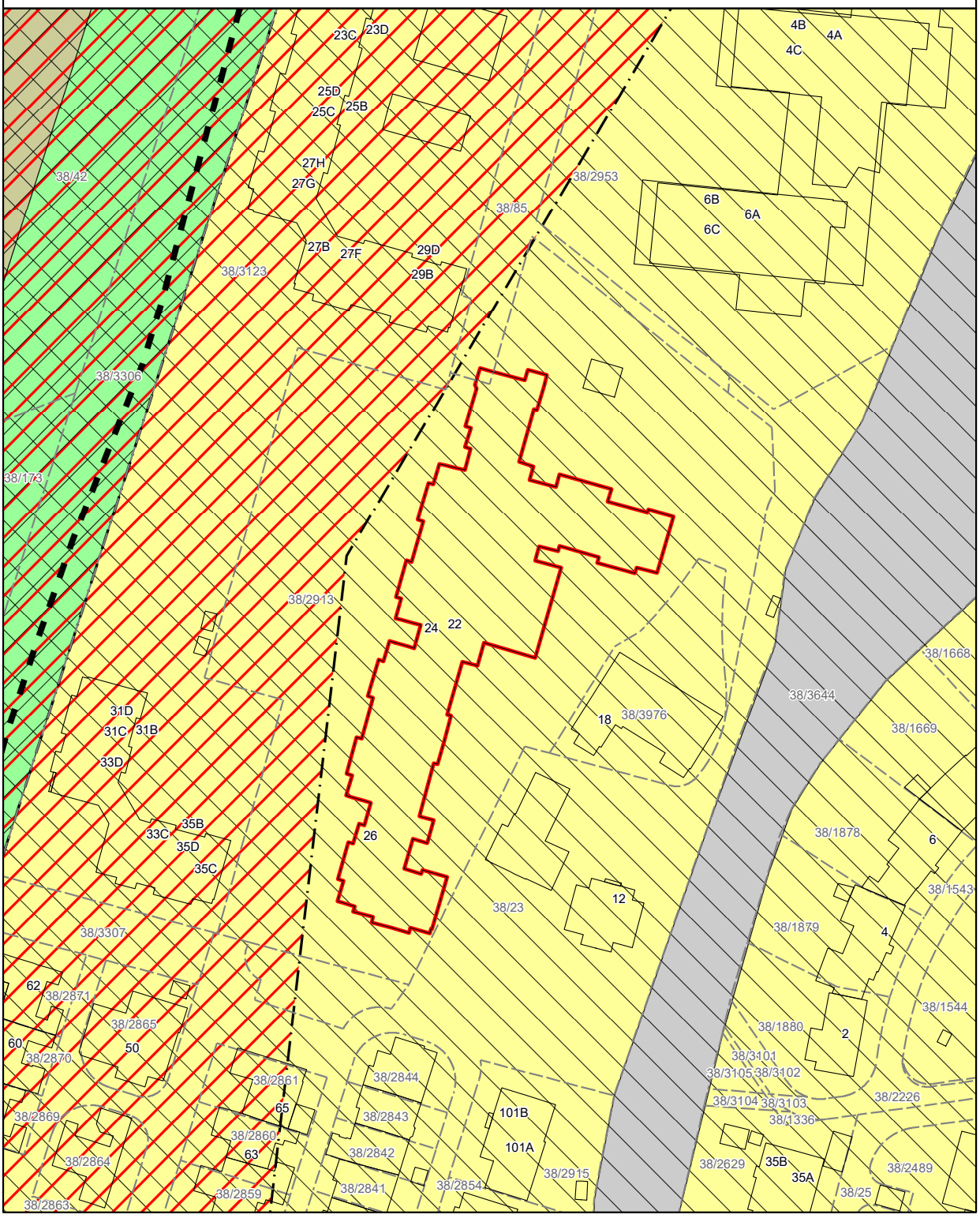
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

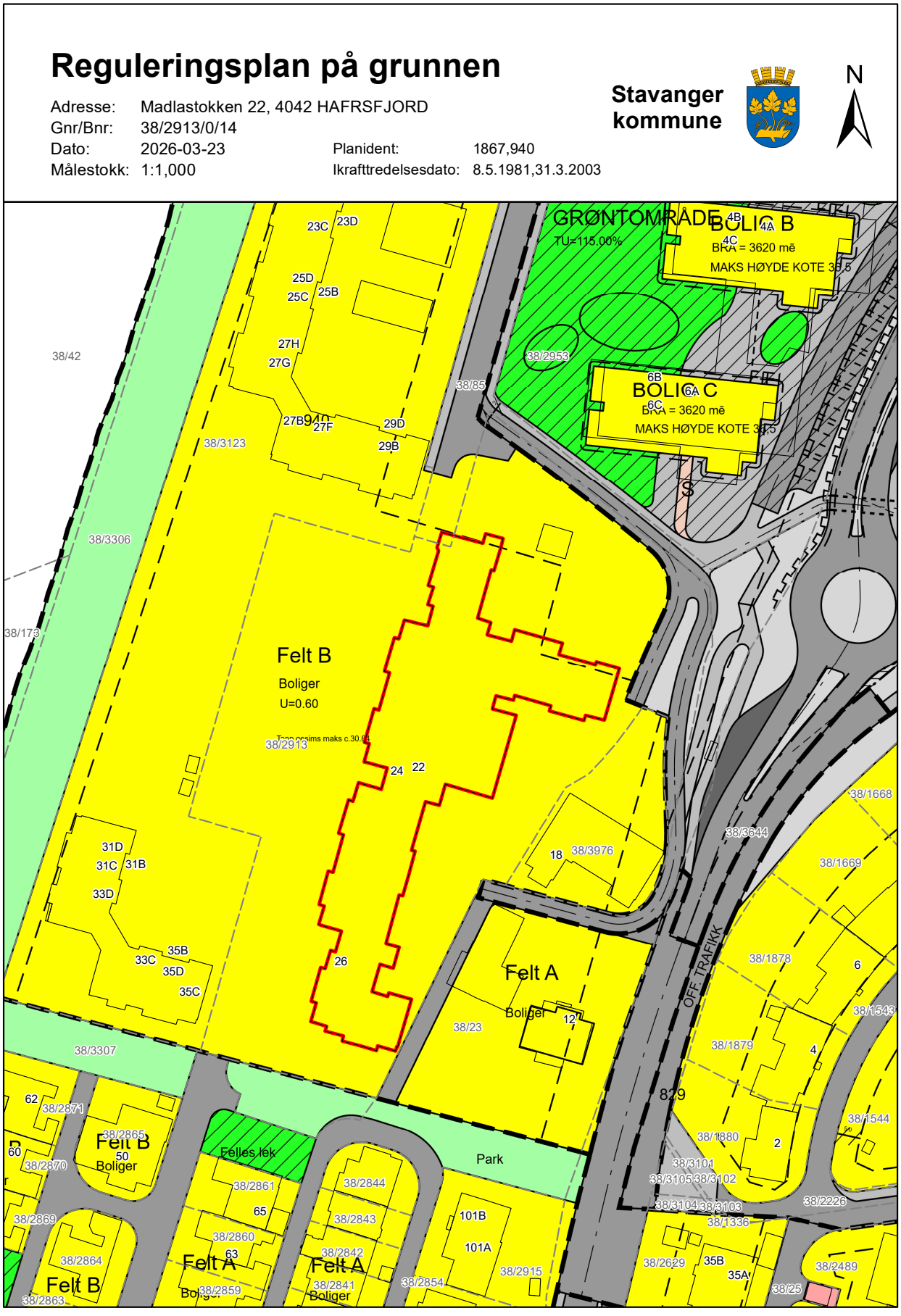
Adresse: Madlastokken 22, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2913/0/14
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon



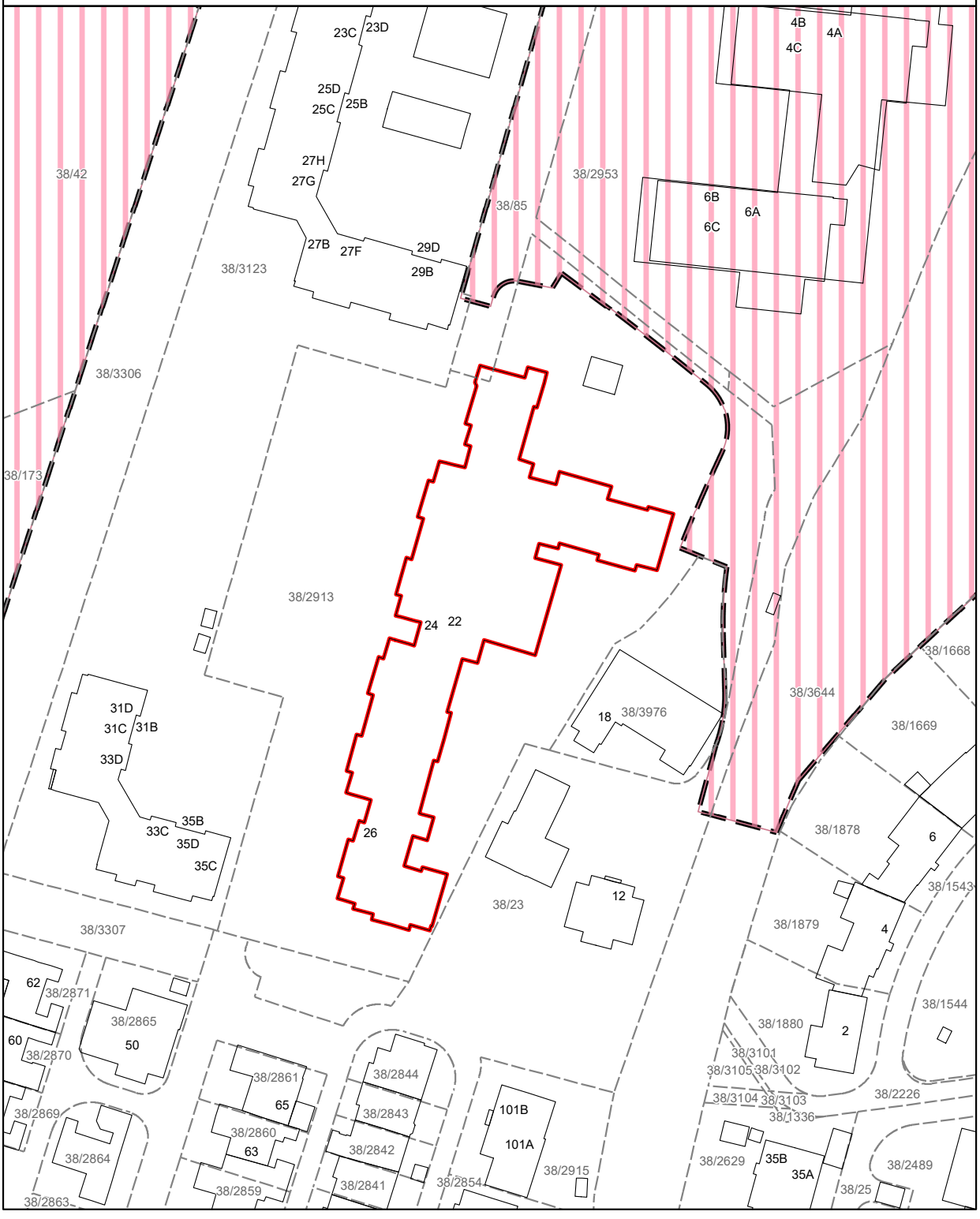
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Madlastokken 22, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2913/0/14
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2873,2870,2874
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

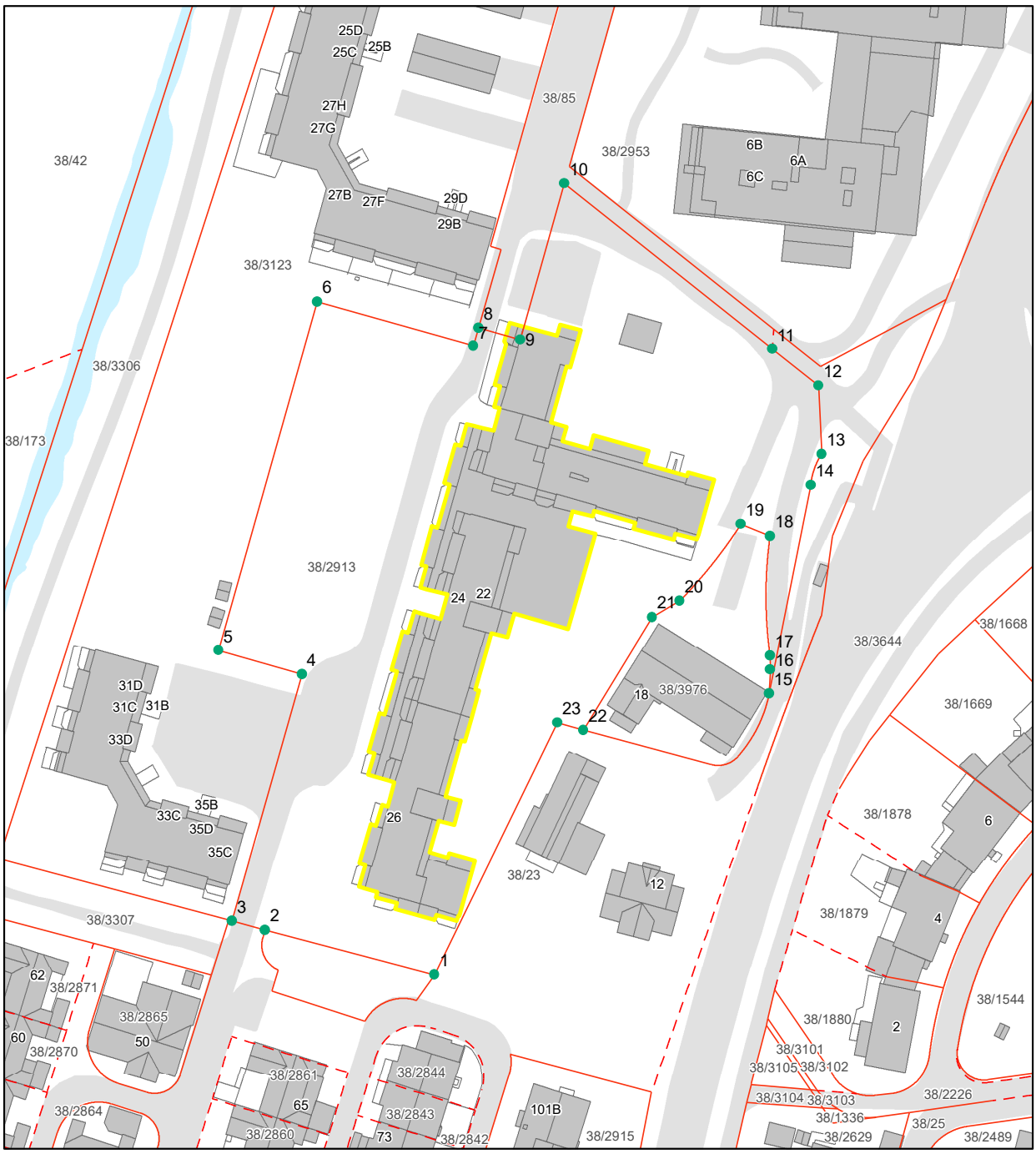
Eiendomskart med grenser

Adresse: Madlastokken 22, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2913/0/14
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1000

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.

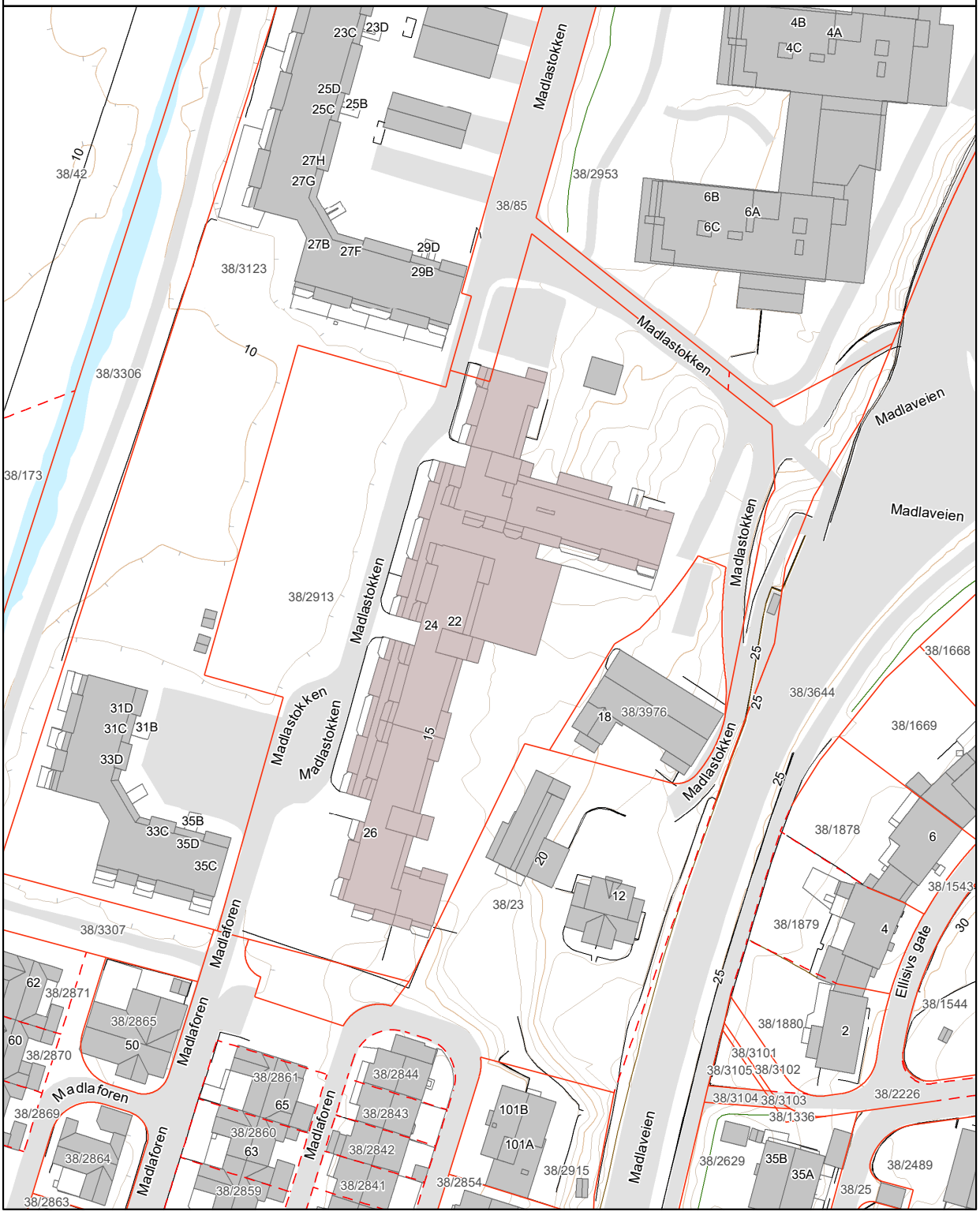


Vedlegg: Kommunalinformasjon

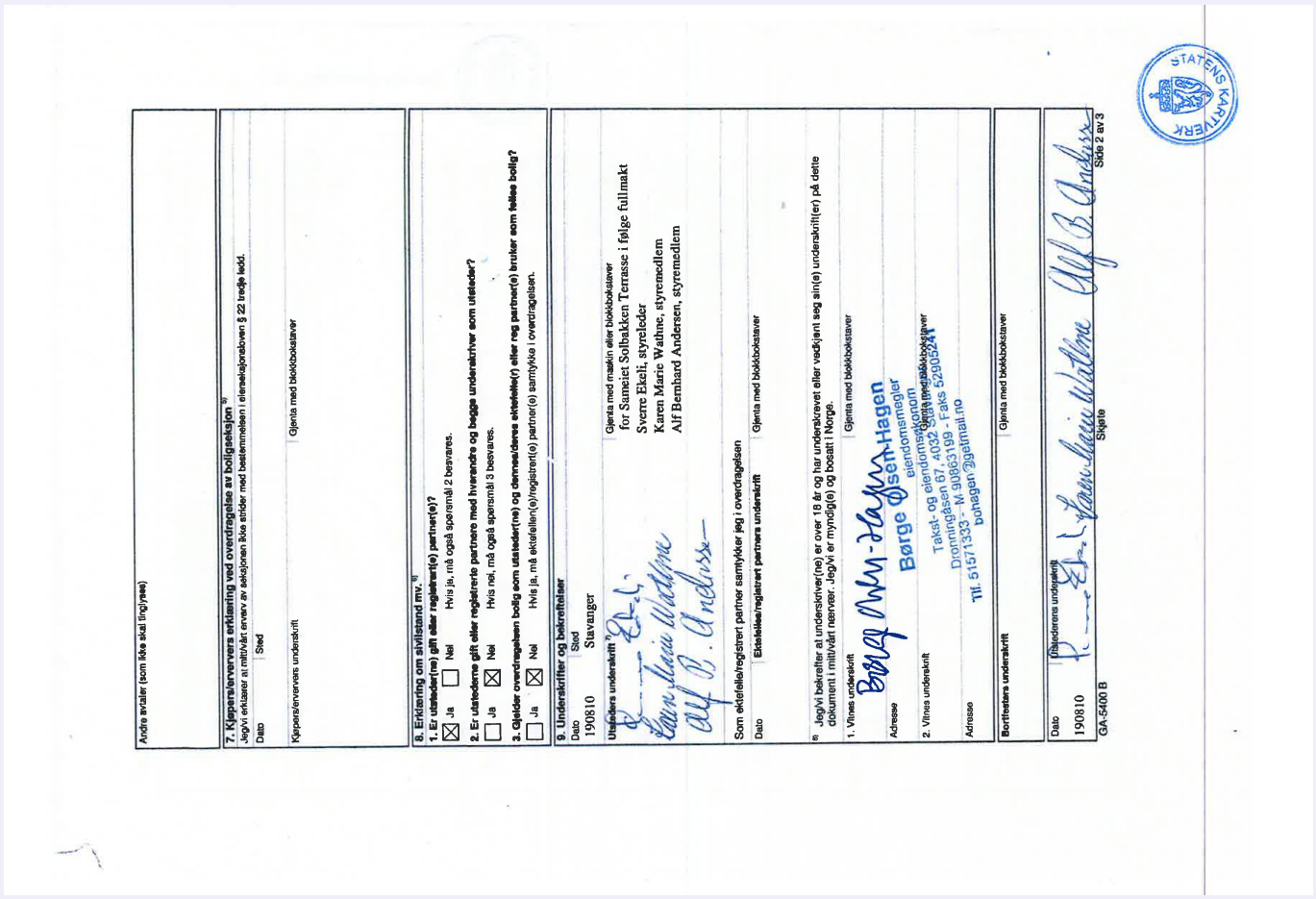
Grunnkart

Adresse: Madlastokken 22, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2913/0/14
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Skjøte[1)]

Rekvirenters navn: B Olsen-Hagen Eiendom AS
Adresse: Dronningåsen 67
Postnr.: 4032 Poststed: Stavanger
(Under-) organisasjonsnr./bedriftsnr.: 992 369 620 Ref.nr.:
Dok.nr: 753823 Tinglyst: 04.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendom(mer)[2] — Kommune: 1103 Stavanger; Gnr.: 38; Bnr.: 3976; Festenr.: ; Seksjonsnr.: ; Ideell andel: 1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra borfester er ikke nødvendig fht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Borfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bokmerker: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herav eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja
Størrelse ideell andel:
Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd
Bruk av grunn: ☒ Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet
Type bolig: ☐ FB Fritidsbolig, enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum
kr 6 500 000,00 kronerseksmillionerfemhundretusen00/100
Utlyst til salg på det fria marked: ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningsform: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Oppløst av aksjeboerskap ☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]
kr 6 500 000,00

4. Overdras fra
Fødselsnr./Org.nr.[4]: 975444593 Navn: Sameiet Solbakken Terrasse
Ideell andel: 1/1

5. Til
Fødselsnr./Org.nr.[4]: 964500002 Navn: Arkitektkontoret JoB AS
Fast bosatt i Norge: ☒ Ja ☐ Nei
Ideell andel: 1/1
☐ Ja ☐ Nei
☐ Ja ☐ Nei
☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Selger av gnr. 38 bnr. 3976 i Stavanger erklærer med dette at bnr. 3976 skal ha veirett på gnr. 38 bnr. 2913 snr. 1 til 79 på vei,merket 1 på vedlagte kart sammt på den del av offentlig regulert vei som ligger på seksjonenes eiendom,merket 2 på vedlagte kart. Gnr. 38 bnr. 2913 snr. 1 til 79 og besøkende til disse seksjoner, skal ha rett til bruk av parkeringsplass merket P1 på vedlagt kart utenfor kontortiden til kjøper av bnr. 3976.

Dato: 190810 Utstedernes underskrift: Karen Marie Wathne Alf B. Andersen
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon[5]
Jeg/vi erklærer at min/vår erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Dato: Sted:
Kjøpers/erververs underskrift: Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.[6]
1. Er utstederen(e) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bokmerkeler
Dato: 190810 Sted: Stavanger
Utstedere underskrift[7]: Karen Marie Wathne Alf B. Andersen
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: for Sameiet Solbakken Terrasse i følge fullmakt
Sverre Ekeli, styreleder
Karen Marie Wathne, styremedlem
Alf Bernhard Andersen, styremedlem

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato: Ektefelles/registrert partners underskrift: Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i min/vår nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. Vitnes underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
Adresse: Børge Olsen-Hagen eiendomsmegler eiendomsøkonom Takst- og eiendomsmegling Dronningåsen 67, 4032 Stavanger Tlf. 51571333 - M 90863199 - Faks 52905241 bohagen@gatmail.no
2. Vitnes underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
Adresse:

Bortfesters underskrift: Gjenta med blokkbokstaver

Dato: 190810 Pantehavers underskrift: Karen Marie Wathne Alf B. Andersen
GA-5400 B Skjøte Side 2 av 3

STATENS KARTVERK

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) brukar som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[1] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift — Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift — Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

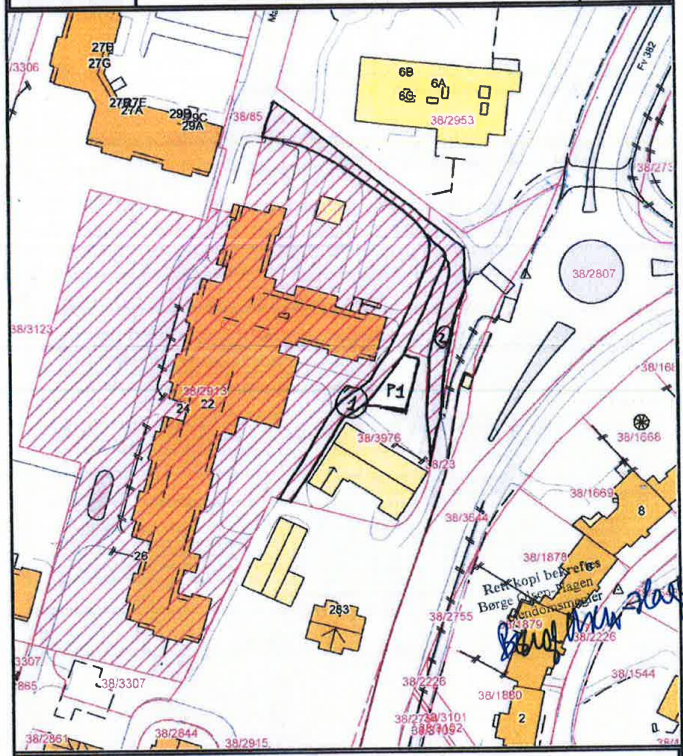
Dato	Utstederens underskrift
190810	Dahl Laura Marie Wathne Alf B. Andersen

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 2913	Fnr:	Snr: 1 - 79
	Adresse: Madlastokken 22, 4042 Hafrsfjord			
Hj.haver/Fester:	Sameiet Solbakken Terrasse			

STAVANGER KOMMUNE Dato: 19/8-2010 Sign: BOH Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rentkopi bekreftes Børge Olsen Hagen Eiendomsmegler MNF

For sameiet Solbakken Terrasse

Dahl Laura Marie Wathne Alf B. Andersen

Stavanger 19.8.2010

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
20 JUL 81 10517
OVERSKJØDEN I
STAVANGER

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kontrakt.

Mellom Stavanger Elektrisitetsverk (El-verket) og eieren av gnr. 38, bnr. 2913, Torleiv Schive Bore er det opprettet følgende kontrakt:

El-verket gis adgang til å la oppføre, ha i drift og betjene en transformatorkiosk på nevnte eiendom.

El-verket skal så snart som mulig etter hvert utført kabelarbeid sette tomten i like god stand som den var før arbeidet ble påbegynt, og for øvrig rette enhver skade som det måtte ha forvoldt på eiendommen.

Alle omkostninger med drift og vedlikehold av kiosken bæres av El-verket.

Ved eventuell fraflytting er El-verket berettiget til å fjerne alt hva det i brukstiden har anbrakt på eiendommen.

Kontrakten er uoppsigelig fra eierens side og gjøres gjeldende fra den dag begge parter har underskrevet kontrakten.

Kontrakten tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 38, bnr. 2913. Alle utgifter i forbindelse med tinglysingen bæres av El-verket.

For de nevnte rettigheter betaler El-verket en gang for alle kr. 2.000.- som vil bli utbetalt til hjemmelshaveren når kiosken er byggeanmeldt og godkjent av bygningsrådet.

Kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, og hver av partene får ett eksemplar.

Hjemmelshaver:
Eier av gnr. 38, bnr. 2913.

Stavanger, den 10. juli 1981.
STAVANGER ELEKTRISITETSVERK

.....
T. Schive Bore.

B. Slogvik.

R. Halvorsen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen . gnr. 38, bnr. 2913, Madlastokken 22-24-26

tilhørende ... A. Eklund & Co A/S ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av .. 5.3.81 sak 339 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Opparbeidelse av utendørsareal.
2. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegg.

Igangsatt 14.6.81 .....

Byggemelding mottatt 2.9.80 .....

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 6 JULI 1983 .....

Reidar Haukali

.....

Kjell Viste

Sameiet Solbakken Terrasse



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Terrasse.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 29.04.2026, kl. 18:00
Felleslokalet Madlastokken 22

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 Dugnad

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

6.2 Valg av valgkomité

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Solbakken Terrasse

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder fra ordinært årsmøte til neste ordinære årsmøte.

På grunn av økt innsats mengde foreslår styret at styrehonorar/styregodtgjørelsen økes fra kr.120 000,- til kr.158 000,- fra styreåret 2026-2027

Ifølge Bate bør styrehonorar/styregodtgjørelsen ligge mellom kr.1500,- til kr.2500,- pr enhet. Med en eventuell økning til kr.158 000,- vil styrehonorar ligge på kr.2000,- pr enhet, med andre ord i mellomste sjiktet av det som anses som vanlig styrehonorar.

Sist økning av styrehonorar/styregodtgjørelse var i 2021.

Forslag til vedtak: Styret forslår følgende vedtak for sak 4.

Årsmøtet vedtar et samlet styrehonorar/styregodtgjørelse på kr. 158 000,- for perioden 2026 til ordinært årsmøte 2027.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Dugnad

Sak: Styret informerer om gjennomføring av dugnad våren/sommeren 2026

Styret informerer om at sameiet gjennomfører en felles dugnad i løpet av våren og sommeren 2026.

Formålet med dugnaden er å bidra til å holde kostandene på ett minimum, samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver blir gjennomført. Styret foreslår at dugnaden skal omfatte følgende arbeider:

- **Maling av vegger og tak i de indre gangene.**

De indre gangene har behov for et nytt strøk maling, og styret vurdere at en lys men lun farge vil gi gangene et løft sammenlignet med dagens farger.

- **Beising av treveggene på svalgangene.**

Treveggene på svalgangene har ett stort behov for ny beis for å sikre nødvendig vedlikehold og ivaretakelse.

Styret ønsker samtidig at dugnaden også kan gjøres til en hyggelig sammenkomst og en god anledning til å bli bedre kjent med naboene og de øvrige sameierne.

For de som av ulike grunner ikke kan delta i selve dugnadsarbeidet, er dere hjertelig velkommen til å bidra på andre måter - for eksempel ved å koke kaffe, steke vafler eller ordne noe annet i felleslokalet. På den måten kan alle som ønsker det være med, samtidig som vi alle får en anledning til å slå av en hyggelig prat med naboene.

Forslag til vedtak: Styret informerer om at det vil gjennomføres dugnad våren/ sommeren 2026. Det vil bli sendt ut informasjon angående organisering av dugnaden, og tidspunkt for dugnaden.

Tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Inge Georg Waage velges som varamedlem for 1 år.

Øystein Walmsnæss velges som varamedlem for 1 år.

6.2 Valg av valgkomité

Styret har ikke funnet noen som kan sitte i en valgkomite.

Forslag til vedtak: Vi tenger å fylle 2 seter i valgkomiteen.

Har DU lyst til dette så oppfordres det til å ta kontakt med styret.

632 Sameiet Solbakken Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 477 800	4 264 380	5 606 143
Leieinntekt lokaler		800	800	0
Tillegg felleskostnader		750	0	0
Andre driftsinntekter		84 843	32 781	38 000
Sum Inntekter		**4 564 193**	**4 297 961**	**5 644 143**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	429 586	464 084	428 920
Forretningsførerhonorar		143 831	136 716	150 600
Tilleggstjenester forretningsfører		84 435	31 323	34 955
Revisjonshonorar	2	16 201	15 101	16 700
Drift og vedlikehold	3	1 741 944	1 427 320	2 054 300
TV og/eller internett		369 079	427 082	417 000
Forsikringer		542 188	457 451	625 627
Energi/strøm		86 368	89 557	90 000
Administrasjonskostnader		57 270	94 111	64 200
Sum kostnader		**3 470 903**	**3 142 744**	**3 882 302**
Driftsresultat		**1 093 291**	**1 155 217**	**1 761 841**
Finansielle poster				
Renteinntekter		51 072	30 798	40 000
Rentekostnader		1 297 962	1 275 287	1 272 470
Netto finanskostnader		**1 246 891**	**1 244 489**	**1 232 470**
Resultat	**4**	**-153 600**	**-89 272**	**529 371**

632 Sameiet Solbakken Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 268	13 594
Forskuddsbetalte kostnader		263 929	219 808
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 248 530	414 868
Sum omløpsmidler		**1 516 727**	**648 270**
SUM EIENDELER		**1 516 727**	**648 270**

632 Sameiet Solbakken Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-18 554 728	-18 401 128
Sum egenkapital	5	**-18 554 728**	**-18 401 128**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	19 498 213	18 757 107
Sum langsiktig gjeld		**19 498 213**	**18 757 107**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 124	14 348
Leverandørgjeld		448 443	181 922
Skyldig off. avgifter		18 177	26 721
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 500	31 859
Påløpne renter		13 141	13 735
Annen kortsiktig gjeld		60 858	23 706
Sum kortsiktig gjeld		**573 243**	**292 292**
Sum gjeld		**20 071 455**	**19 049 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 516 727**	**648 270**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Bente Elisabeth Østbø	Anne-Grethe Jacobsen	Stein A. Endresen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	256 500	286 734
Styrehonorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	53 086	57 350
Sum personalkostnader	**429 586**	**464 084**

Boligselskapet har en deltidsansatt. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	134 169	128 555
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 345 950	1 054 471
6630 Vedlikehold uteområde	138 496	87 624
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 385	49 905
6730 Teknisk rådgivning	1 675	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	110 269	106 046
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	720
Sum	**1 741 944**	**1 427 320**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-153 600**	**-89 272**
Opptak av lån	19 874 134	0
Avdrag på lån	-19 133 028	-510 405
Endring arbeidskapital	**587 506**	**-599 678**
Omløpsmidler	**1 516 727**	**648 270**
Kortsiktig gjeld	**573 243**	**292 292**
Arbeidskapital	**943 485**	**355 979**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	-18 554 728	-153 600	-18 401 128
Sum Egenkapital	**-18 554 728**	**-153 600**	**-18 401 128**

Negativ egentkapital fremkommer som følge av pågående fasaderehabilitering. Lånet er fordelt på samtlige seksjonseiere. Styret er klar over og jobber med nåværende økonomisk situasjon og det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**16369754347**	**16367072621**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	6.15 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	28.12.2050	05.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	19 874 134	19 659 056
Lånesaldo 01.01:	0	18 757 107
Avdrag i perioden:	375 921	18 757 107
Opptak i perioden:	19 874 134	0
Lånesaldo 31.12:	**19 498 213**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	17 561 147	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakken Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solbakken Terrasse

Styreleder	Bente Elisabeth Østbø (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Stein A. Endresen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Anne-Grethe Jacobsen (sign.)	14.04.2026

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 årsmøtet i Sameiet Solbakken Terasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solbakken Terasse 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er 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: 31N6D-VIWR-BITF6-6LA1S-P1VTB-WD69K

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 sameiets 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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: 31N6D-VIWR-BITF6-6LA1S-P1VTB-WD69K

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
2026-04-15 12:09:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 31N6D-VWRI-BITF6-6LA1S-P1VTB-WDb9K

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 Sameiet Solbakken Terrasse

Sameiet Solbakken Terrasse ligger i Stavanger kommune og består av 79 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 975474593.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Bente Elisabeth Østbø
Styremedlem, Stein A. Endresen
Styremedlem, Anne-Grethe Jacobsen
Varamedlem, Øystein Walmsnæss
Varamedlem, Inge Georg Waage

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 10 styremøter og behandlet 67 saker.

Styret har behandlet/arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold, reklamasjon, sikkerhet og inneklima, herunder radonmålinger.

Vedlikehold, befaringer og tiltak:

Styret har hatt oppfølging av teknisk tilstand og vedlikeholdsbehov i sameiet. Blant annet er følgende gjennomført eller igangsatt:

- Oppfølging av membran, betonginjeksjoner i tak og sprekker i gangen i 2 etasje, samt mellomgang og ganger i 2 og 3 etasje (Chem-con)
- Utbedret to boder etter tidligere lekkasje i 24, 3 etasje som også påvirket tak i bod i 2 etasje (Ocab).
- Rustne metalgitter i ventiler er delvis skiftet ut av vår vaktmester.
- Befaringer knyttet til flassing av maling på balkonger og svalganger (Norsk Industrivern, BT Fasade og Sweco Norge AS). Sweco Norge AS har levert tilstandsvurdering/rapport på oppdrag av BK Bygg AS vedrørende dekkene på balkonger og svalganger datert 15.09.2025.
- Basert på tilstandsvurderingen fra Sweco Norge AS på maling på balkonger, er det sendt reklamasjon til BK Bygg AS som totalentreprenør. Svalgangene faller ikke under denne reklamasjonen da det er en avviksrapport fra RSM på svalgangene i 2021. Pr dags dato har vi kun mottatt at reklamasjon er mottatt av BK Bygg AS og videresendt RSM. Styret vil følge opp saken videre.
- Bate Vedlikehold gjennomførte befaring 22.09.2025 vedrørende vedlikehold av bygningsmasse, og drone befaring av tak og fasader. Vedlikeholdsplan oppdatert 24.10.2025
- Sweco Norge AS har gjennomført befaringer, tatt diverse kloridprøver i garasjeanlegget i november, desember 2025 og ytterligere flere klorid prøver i februar 2026. Mottatt tilstandsvurdering på torget og garasjeanlegget fra Sweco Norge AS i desember 2025.

Vinduer og bygningsmessige utbedringer:

- Styret sendte ut informasjon til beboere om egenkontroll av vinduer grunnet råteskader, vaktmester tilbød seg og hjelpe de som eventuelt hadde problemer med å få gjort dette selv. På bakgrunn av dette er nå 4 sett med soveromsvinduer og ett smalt gang vindu byttet. Arbeidet ble utført i uke 3 og 4, 2026 av BK Bygg

AS.

Radon og inneklima:

- Nye radonsporfilmer ble levert ut til 6 leiligheter 15.10.2025. Bakgrunnen er tidligere forhøyede verdier i enkelte enheter. Årsak har blant annet vært ubebodde leiligheter over lengre tid og feil/dårlig balansert ventilasjon, som nå er utbedret av den enkelte beboer. I tillegg var det ett sett sporfilmer som forsvant etter retur til Eurofins radonlab og ett sett sporfilmer som aldri ble levert inn. Styret innhentet sporfilmene 09.03.26 og resultatene fra Eurofins radonlab er nå sendt ut til beboere. En leilighet viser dessverre for høye verdier og styret har sendt ut forespørsel til 2 radon leverandører for befaring for radon reduserende tiltak.

Brannsikkerhet:

- Brannteknisk befaring ble gjennomført av Brannrådgiveren 28.11.25. Brannteknisk tilstandsrapport samt branntegninger mottatt 16.12.25
- Ajax brannvarslings system, anbefalt av Rogaland Brann og Redning IKS er nå ferdig installert i alle fellesareal. Dette inkludere røykvarslere, manuelle brann meldere ved hovedinnganger og i felleslokalet i 22 mm.
- Styret vil informere om at det er satt opp nytt skilt med **Oppmøteplass ved brann/evakuering** på forsiden av blokken, ved plenen foran 24. Skiltet angir samlingsplass ved eventuell evakuering.

Økonomi og energi:

- Styret bestilte Norgespris for Aneo Mobility og for alle fellesarealer i sameiet.
- Egen bankkonto for felleslokalet er opprettet. Pr dags dato er det kr.99 000,- fra utleie av gjeste hybler, selskapslokalet og fra "Kaffekos" gjengen som samles ca en gang i måneden. Disse pengene er fra 01.03.2024 frem til dags dato, fra da vi begynte og bruke systemet og appèn Heime sammen med Vipps.
- Nedbetaling av gjeld i DNB er forlenget fra 20 år til 25 år, dette gir styret litt mer handlingsrom vedrørende arbeidskapital.

Felles kommunikasjon og felleslokalet:

- App'en Heime hos Bate er aktiv - vi oppfordre alle til å delta aktivt både for sosiale arrangement og for å motta informasjon fra styret eller ha kontakt med andre beboere mm.
- Styret informere om at der er nå satt inn ett tv i oppholdsrommet i felleslokalet, tv er koblet opp mot vår basis tv-pakke gjennom Telia.

Vedtak om lønnsjustering:

- Styret har besluttet at Alf Bernard Anderssen gis en lønnsjustering på 4,2 % for sitt arbeid i sameiet. Lønnsjusteringen trer i kraft fra og med 05.03.2026.

Vedtaket er enstemmig vedtatt av styret og gjelder fra ovennevnte dato.

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

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover er fokus på videre vedlikehold, sikkerhet og forbedring av fellesarealer i sameiet. Nedenfor er det en oversikt over planlagte og prioriterte tiltak, ikke nødvendigvis i denne rekkefølge.

Oppgradering av felleslokalet:

- Styret ønsker å igangsette oppgradering av felleslokalet ved først å legge nytt gulv i oppholdsrom samt i gjeste hyblene. Første del av gulv er innkjøpt for gjeste hybler, og for oppholdsrommet i felleslokalet. Styret venter nå tilbud på prisforespørsler på legging av gulvet. Midlene som er tilgjengelig er som tidligere nevnt fra inntekt av utleie av gjeste hybler, selskapslokalet og ikke minst fra donasjoner fra "Kaffekos" gjengen.
- Styret har sendt ut prisforspørsler til 3 stk leverandører og har hatt 1 befaring med Stavanger Klima angående å få inn balansert ventilasjon i felleslokalet. Balansert ventilasjon ble fjernet fra felleslokalet en gang før 2010.

Brannsikkerhet. Oppfølging av brannteknisk rapport fra Brannrådgiveren - ledelys og exitlys.

- Prisforespørsler er utsendt til 3 stk leverandører og styret venter på tilbud, 2 befaringer er gjort i forbindelse med ledelys og exitlys. Den brannetekniske rapporten avdekket mangler knyttet til ledelys og exitlys i indre ganger, svalganger og i trappeoppganger. Dagens exit skilt tilfredstiller ikke gjeldende lover og forskrifter og dette må utbedres.
- Alle dagens lysrør i sameiets fellesarealer vil bli skiftet ut til ledlys, mange av disse vil automatisk bli byttet ut i sammenheng med installering av ledelys og nødlys.
- Alle vinduer som vender ut mot svalganger (med unntak av de smale små kjøkkenvinduer) må kontrolleres med hensyn til brannteknisk klassifisering. Disse ble dessverre ikke kontrollert under den brannetekniske befaringen da ingen av hjemme på det tidspunktet.
- Branndører må kontrolleres med hensyn til brannteknisk klassifisering. Under rehabiliteringen i 2021/2022 ble dørene overmalt av RSM, noe som medførte til at merking ikke lenger er lesbare på mange av branndørene. Dette er ett av punktene i reklamasjon sendt til BK Bygg AS.

Brannsikkerhet og Ajax:

- Styret har som mål og få utvidet Ajax brannvarslingssystem til også å omfatte leilighetene. Ajax kan bygges ut etter ønsket tempo og behov. Styret har valgt å dele det opp i etapper pga økonomi. Ajax kan også bygges ut til og omfatte vannlekkasje-alarm og innbruddsalarm. Sameiet eier sitt Ajax system kontra som f.eks ved å bruke Verisure el Sector og hvor en leier system. Pr dags dato styres vårt Ajax system via app som viser detaljert hendelseslogg og varsler til mobiler til samtlige i styret og vaktmester i sameiet. Når Ajax er installert i alle leilighetene er styrets tanker og knytte oss opp mot enten Avarn Security el Securitas.

Rens av ventilasjonsanlegget:

- Prisforespørsler er utsendt til 3 stk leverandører for rens av ventilasjonsanlegget og inn i hver leilighet. Dette er for å forbygge brann, sikre godt inneklima, redusere strømforbruk og tilfredstillende drift.

Tiltak på torget og garasjeanlegget:

- Styret vil innhente priser for nødvendige arbeider på torget og garasjeanlegget. Det skal vurderes flere tilbud for arbeidsomfanget, inkludert prosjektledelse. Sweco Norge AS har utarbeidet en tiltaksoversikt ("oppskriftliste") som vil legge grunn for videre arbeid. Vedlikeholdsplanen fra Bate legger opp til at arbeider vil starte i 2027, der er mye administrasjonsarbeid før selve arbeidet med torget og garasjeanlegget kan begynne. Styret har mottatt tilbud fra Bate på forprosjektering, styret har pr.09.04 ikke tatt en endelig beslutning om tilbudet fra Bate.

Fasadevask:

- Prisforespørsler et utsendt til 4 stk leverandører. Pr dags dato er 3 befaringer gjort, 3 tilbud mottatt. Vask og rengjøring er en del av løpende vedlikehold og teller også

for garantien på Steni fasadeplater.

Annet løpende vedlikehold:

- Styret vil fortløpende håndtere annet forefallende vedlikeholdsarbeid i sameiet etter behov og prioritet.

Dugnad:

- Styret vil med dette forslå dugnad for maling av tak og vegger i indre ganger, dette for å holde kostnadene med denne jobben på ett minimum samt det trengs sårt å få malt i indre ganger.
- Og dugnad for å få beiset de utvendige treveggene i sameiet.

Avfallshåndtering:

- Vaktmester jobber sammen med styret for å prøve å finne nye løsninger på det som har blitt ett STORT problem her i sameiet, nemlig avfallshåndtering.
- Kildesortering: Feil sortering fører til økte kostnader for sameiet.
- Styret har sendt en e-post til Stavanger Kommune, renovasjonsavdelingen der vi ber om priser på og få økt tømmesyklus fra annenhver uke til hver uke. Styret har pr 09.04 ikke fått svar på denne e-posten. Men styret regner med at det vil iallfall doble kostnadene for renovasjon og dette vil føre til at styret igjen må øke felleskostnadene. Men etter x antall utsendte meldinger og oppslag vet ikke styret hva mer som kan gjøres da styret ikke kan eller vil forlange at vår vaktmester skal måtte sortere, omorganisere avfall pga at beboere IKKE klarer dette selv.

Styret vurderer at sameiet er fulgt opp på en forsvarlig måte i perioden, og vil fortsette arbeidet med drift, vedlikehold og sikkerhet til beste for beboerne.

Forsikringsavtale

Sameiet Solbakken Terrasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005018992.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2026

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

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 ordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Terrasse onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet Madlastokken 22.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Anne-Grethe Jacobsen_____ ble valgt til møteleder

Bente Elisabeth Østbø_____ ble valgt til sekretær

Digitalt årsmøte

Styreleder 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:
_Anne Marie Børjesson_____ ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var _18__ seksjonseiere og _1__ godkjente fullmakter representert.

Totalt _19__ stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Avfall: Forslag er å få en til restavfalls dunk i nr.26 for og avlaste restavfall i nr.22

Vedtak:
Tatt til orientering.

Vedtak: En til avfalls dunk i nr.26 for å lette restavfall i nr.22

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder fra ordinært årsmøte til neste ordinære årsmøte.

På grunn av økt innsats mengde foreslår styret at styrehonorar/styregodtgjørelsen økes fra kr.120 000,- til kr.158 000,- fra styreåret 2026-2027

Ifølge Bate bør styrehonorar/styregodtgjørelsen ligge mellom kr.1500,- til kr.2500,- pr enhet. Med en eventuell økning til kr.158 000,- vil styrehonorar ligge på kr.2000,- pr enhet, med andre ord i mellomste sjiktet av det som anses som vanlig styrehonorar.

Sist økning av styrehonorar/styregodtgjørelse var i 2021.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr ___158 000,-_____.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Dugnad

Sak: Styret informerer om gjennomføring av dugnad våren/sommeren 2026

Styret informerer om at sameiet gjennomfører en felles dugnad i løpet av våren og sommeren 2026.

Formålet med dugnaden er å bidra til å holde kostandene på ett minimum, samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver blir gjennomført. Styret foreslår at dugnaden skal omfatte følgende arbeider:

- **Maling av vegger og tak i de indre gangene.**

De indre gangene har behov for et nytt strøk maling, og styret vurdere at en lys men lun farge vil gi gangene et løft sammenlignet med dagens farger.

- **Beising av treveggene på svalgangene.**

Treveggene på svalgangene har ett stort behov for ny beis for å sikre nødvendig vedlikehold og ivaretakelse.

Styret ønsker samtidig at dugnaden også kan gjøres til en hyggelig sammenkomst og en god anledning til å bli bedre kjent med naboene og de øvrige sameierne.

For de som av ulike grunner ikke kan delta i selve dugnadsarbeidet, er dere hjertelig velkommen til å bidra på andre måter - for eksempel ved å koke kaffe, steke vafler eller ordne noe annet i felleslokalet. På den måten kan alle som ønsker det være med, samtidig som vi alle får en anledning til å slå av en hyggelig prat med naboene.

Vedtak:
Styret informerer om at det vil gjennomføres dugnad våren/sommeren 2026. Det vil bli sendt ut informasjon angående organisering av dugnaden, og tidspunkt for dugnaden.

Tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Inge Georg Waage og Øystein Walmsnæss ble valgt til varamedlemmer for ett år.

6.2 Valg av valgkomité

Styret har ikke funnet noen som kan sitte i en valgkomite.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Bente Elisabeth Østbø, valgt i 2025 for to år.

Styremedlem: Stein A. Endresen, valgt i 2025 for to år

Styremedlem: Anne-Grethe Jacobsen, valgt i 2025 for to år

Varamedlem: Inge Georg Waage, valgt i 2026 for ett år

Varamedlem: Øystein Walmsnæss, valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Solbakken Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne-Grethe Jacobsen (sign.)	03.05.2026
Sekretær	Bente Elisabeth Østbø (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Anne-Marie Børjesson (sign.)	29.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOLBAKKEN TERRASSE

(org.nr. 975 474 593)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Revidert 09.05.22

Innhold

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

9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 9
9-7 Beslutninger på årsmøtet 9
10 Ugildhet og mindretallsvern 10
10-1 Ugildhet 10
10-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Solbakken Terrasse.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 79 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 2913 i Stavanger kommune. Den enkelte eierseksjon skal kun brukes til boligformål.

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

Sameierbrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal (målt i BRA/verdi).

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, forandring av farge, innglassing o.l. Dersom det må foretas bygningsmessige inngrep som berører utstyr av en slik art, f.eks. ved lekkasjer, vedlikehold eller ombygning, er kostnader ved demontering og gjenoppsetting den enkelte seksjonseiers ansvar. Denne bestemmelsen gjelder også ved slik type installasjon og bygningsmessig inngrep på balkong/terrasser.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Sameieren pliktes å vedlikeholde sin del av den balanserte ventilasjonen. Dette innebærer sirkulasjon i den enkeltes enhet samt balansen i bygget.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Eiendommens regnskap revideres av revisor.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører til å forestå den daglige drift

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og evt. godtgjørelse til disse
- velge revisor

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

Ordensregler
Sameiet Solbakken Terrasse



Ordensregler pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for alle sameiere og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Hver sameier må overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige stedet alle ønsker.

Målet må være at hver av oss opptrer slik at andre sameiere ikke sjeneres.

1 Personlige ting må ikke oppbevares i trapper, ganger eller andre fellesrom. Utenfor bygningen på eiendommen må ikke sykler eller biler plasseres slik at de sjenerer andre beboere. Det kan ikke tillates at biler parkeres i kjørebanen på/ved eiendommen, da dette kan blokkere annen viktig trafikk så som utrykningskjøretøy.

2 Husdyr er i utgangspunktet ikke ønsket. Hund og katt er bare tillatt å holde etter skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelse kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameierne. En eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret vil løse slike saker ved å innkalle berørte parter til samtale i saken.

3 Alle ytterdører skal alltid være låst.

4 Ved langtidsutleie skal styret varsles, samt leieboere oppdateres med kontaktinformasjon på portal.bate.no. Selveier står ansvarlig for at leieboere følger sameiets vedtekter og ordensregler.

5 Den henstilles til beboerne at det i tiden kl 2300 – kl 0600 vises hensyn til naboene ved å unngå høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, stereo og lignende med høyt lydnivå. Spesielt gjelder dette i ganger og trapper.
Bruk av tørketrommel/ vaskemaskin/oppvaskmaskin i denne tiden tillates ikke.
Støyende arbeid spesielt knyttet til oppussing bør skje på dagtid; på kveldstid kun frem til kl.2100.
Slikt arbeid må ikke skje på søn-og helligdager eller 17. mai.
Ved en omfattende oppussing skal styret og naboer varsles om omfang og antatt varighet.

6 Sameiet følger Stavanger Kommunes kildesorteringsprogram. Alt avfall skal være forsvarlig innpakket. Det er viktig at kun brune dunker i søppelrom benyttes til mat- og annet bioavfall.
Papp og papir kastes i grønne dunker på oppsiden av blokken.
Det er viktig å begrense volumet av alt avfall, pappesker må brettes sammen.
Avfall som ikke hører hjemme i boss-spann vil bli lagt i den oppgang det kommer fra.

7 Tørketomler tilsluttet ventilasjonssystemet er ikke tillatt, da dette kan skade klimaanlegget i blokken. Klestørk på verandaene, lufting av sengetøy og lignende skal foretas på lavt tørkestativ

8 Beboerne har plikt til å holde sin svalgang ren – bl.a. for å unngå at avløpsrør og sluk blir tilstoppet. Like viktig er dette på alle balkonger.

9 Utleie av garasjeplass til utenforstående kan kun skje mot bruk av portåpner.

10 Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker og lignende i eierseksjonene/boder. Det påhviler i så fall beboerne selv å få den enkelte eierseksjon/bod ren.
Styret forbeholder seg rett til å utføre rensing/gassing på den enkelte sameiers bekostning, dersom arbeidet ikke settes i gang straks.

11 Utearealene er beboernes felles ansvar. Sameiet v/vaktmester har ansvar for normalt vedlikehold. Det er viktig at arealene på første plan foran de enkelte eierseksjoner får et helhetlig preg, arealet bør derfor ha et grønt parkmessig preg.

12 Grunnlaget for pene omgivelser er at alle tar hensyn til vår felles eiendom. Beplantninger må få stå i fred, og det tillates ikke at det lages stier over plenene, bakkeskråninger etc. for å kunne ta en snarvei.

13 Fellessenter
Dette er til utleie for sameierne.
Den i Styret som er ansvarlig for utleie er navngitt på tavle i hver oppgang.
- Dette kan leies ut til sameierne for familiesammenkomster/selskaper/møter.
- Av hensyn til andre beboerne må selskapet være slutt kl 01.00.
- Rengjøring og rydding foretas så snart det er mulig. Nøklene tilbakeleveres umiddelbart deretter.
- Leierne har ansvar for skade eller tap av utstyr som er brukt under selskapet

14 Hybler/gjesterom
Sameiere kan leie disse

- Leierne har ansvar for rengjøring etter hver gjest i samsvar med oppslåtte regler.
- Nøklene hentes hos den styret har bemyndiget og tilbakeleveres straks leietiden er over.
- Langtidsleie av rom skal forelegges styret til godkjenning.
- Leiepris se eget oppsett

15 Disse ordensregler er å betrakte som minimumskrav for å kunne opprettholde ro og orden i vårt bomiljø. Enhver sameier skal bidra til at disse ordensregler blir overholdt.

Styret har det overordnete ansvar.

Madlastokken September 2022 Vedtatt på styremøte 22.september 2022

HH

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
11 MAI 1983
A.503.1 Jnr. 940

ADVOKATENE VÅLAND & STAALESEN

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

1% andel fellesareal

Okt. EOB 8/9-83

Sjekket

HØYESTERETTSADVOKAT
TORMOD T. VÅLAND

ADVOKAT
ULF EINAR STAALESEN

KIRKEGT. 5, 4000 STAVANGER
TELEFON: (04) 52 53 41
(04) 53 08 22

Oppmålingssjefen i Stavanger,
Olav Kyrresgt. 23,

4000 STAVANGER

Solbakkhus Terrasse

STAVANGER, 5.5.1983

74

SEKSJONERING SOLBAKKEN TERRASSE. JEG VISER TIL SAMTALE MED HARALD HERVIK DEN 15.APRIL 1983 VEDRØRENDE SEKSJONERING AV EIENDOMMEN GNR. 38, BNR. 2913 I STAVANGER, SOLBAKKEN TERRASSE.

Jeg viser til samtale med Harald Hervik den 15.april 1983 vedrørende seksjonering av ovennevnte eiendom og til den liste som da ble godkjent for seksjonsnummerering. Etter avtale med Harald Hervik oversender jeg vedlagt ett sett av de nedfotograferte tegninger hvor seksjonene er avmerket.

Med hilsen

Tormod T. Våland

TTV/je

Vedlegg

andelbro.txt

OVERSIKT ANDELSBRøK

GNR	BNR	FNR	SNR	TELLER	NEVNER
38	2913	0	1	186	12940
38	2913	0	2	148	12940
38	2913	0	3	143	12940
38	2913	0	4	143	12940
38	2913	0	5	143	12940
38	2913	0	6	143	12940
38	2913	0	7	143	12940
38	2913	0	8	143	12940
38	2913	0	9	143	12940
38	2913	0	10	143	12940
38	2913	0	11	143	12940
38	2913	0	12	182	12940
38	2913	0	13	186	12940
38	2913	0	14	168	12940
38	2913	0	15	166	12940
38	2913	0	16	143	12940
38	2913	0	17	143	12940
38	2913	0	18	166	12940
38	2913	0	19	166	12940
38	2913	0	20	143	12940
38	2913	0	21	143	12940
38	2913	0	22	166	12940
38	2913	0	23	166	12940
38	2913	0	24	182	12940
38	2913	0	25	143	12940
38	2913	0	26	186	12940
38	2913	0	27	169	12940
38	2913	0	28	166	12940
38	2913	0	29	143	12940
38	2913	0	30	143	12940
38	2913	0	31	166	12940
38	2913	0	32	169	12940
38	2913	0	33	166	12940
38	2913	0	34	166	12940
38	2913	0	35	169	12940
38	2913	0	36	169	12940
38	2913	0	37	182	12940
38	2913	0	38	166	12940
38	2913	0	39	186	12940
38	2913	0	40	190	12940
38	2913	0	41	166	12940
38	2913	0	42	169	12940
38	2913	0	43	169	12940
38	2913	0	44	166	12940
38	2913	0	45	166	12940
38	2913	0	46	169	12940
38	2913	0	47	169	12940
38	2913	0	48	182	12940
38	2913	0	49	166	12940
38	2913	0	50	147	12940
38	2913	0	51	147	12940
38	2913	0	52	166	12940
38	2913	0	53	186	12940
38	2913	0	54	190	12940
38	2913	0	55	182	12940
38	2913	0	56	166	12940
38	2913	0	57	169	12940
38	2913	0	58	169	12940
38	2913	0	59	166	12940

Side 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

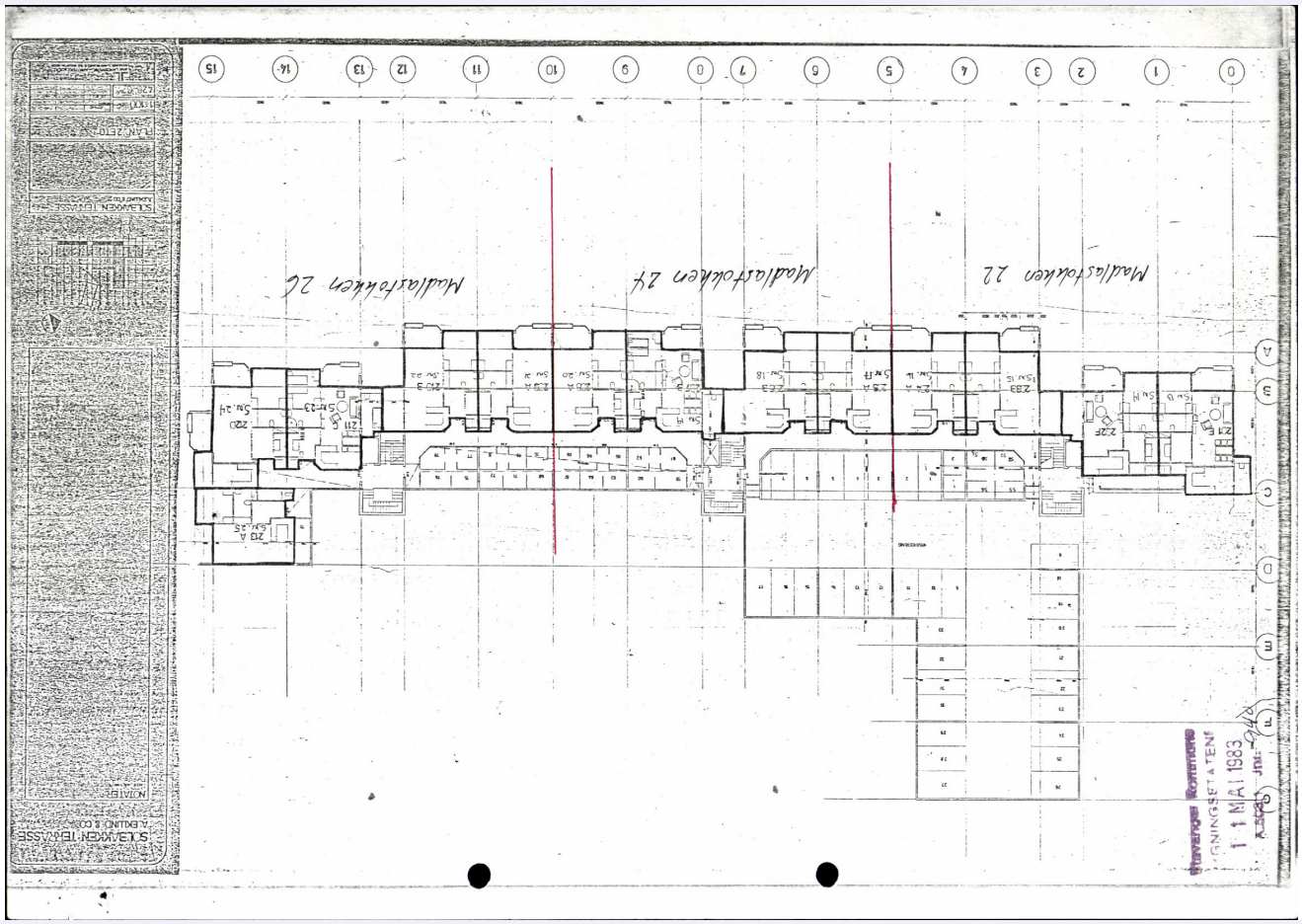
andelbro.txt

OVERSIKT ANDELSBRØK

GNR	BNR	FNR	SNR	TELLER	NEVNER
38	2913	0	60	166	12940
38	2913	0	61	169	12940
38	2913	0	62	169	12940
38	2913	0	63	182	12940
38	2913	0	64	147	12940
38	2913	0	65	147	12940
38	2913	0	66	147	12940
38	2913	0	67	166	12940
38	2913	0	68	186	12940
38	2913	0	69	190	12940
38	2913	0	70	182	12940
38	2913	0	71	166	12940
38	2913	0	72	169	12940
38	2913	0	73	169	12940
38	2913	0	74	166	12940
38	2913	0	75	147	12940
38	2913	0	76	147	12940
38	2913	0	77	147	12940
38	2913	0	78	166	12940
38	2913	0	79	182	12940

Side 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon





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

MADLASTOKKEN 22

Nabolaget Madlaforen/Madlatorget - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gunhilds gate Linje 16, FB40, N85	**5 min** 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**10 min** 4.4 km
Stavanger Sola	**16 min**

SKOLER

Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
International School Of Stavanger (1-10 ... 337 elever, 26 klasser	**19 min** 1.7 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	**20 min** 1.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	**21 min** 1.8 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	**22 min** 1.9 km
The International School of Stavanger 255 elever	**17 min** 1.6 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	**19 min** 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Madla	**4 min**
Recharge St1 Madlakrossen	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

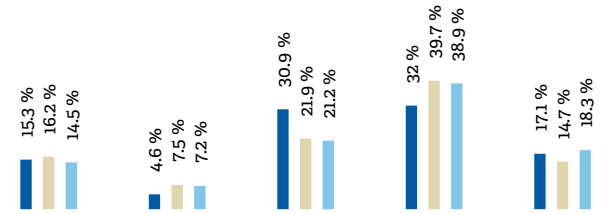
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Madlaforen/Madlatorget	1 330	748
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Molkeholen barnehage (1-5 år) 72 barn	**11 min** 0.8 km
Sandal barnehage (1-5 år) 60 barn	**11 min** 0.9 km
Hannes Lekestue Madla barnehage (2-5 ... 43 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Madla Express Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km
Rema 1000 Madlakrossen	**7 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

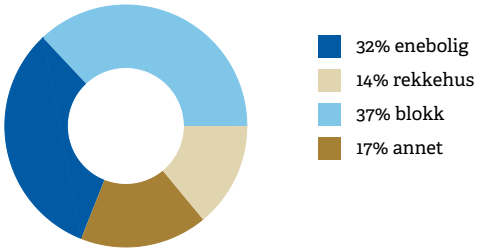
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 89/100

SPORT

Madlaforen balløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Madlamark skole Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
SATS Madla	**8 min**
MOVA Tjensvoll	**24 min**

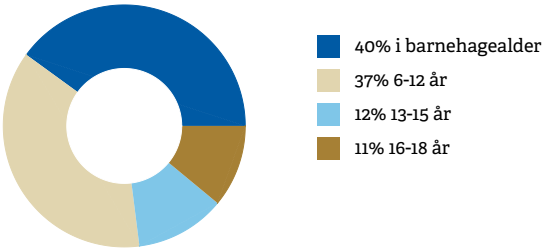
BOLIGMASSE



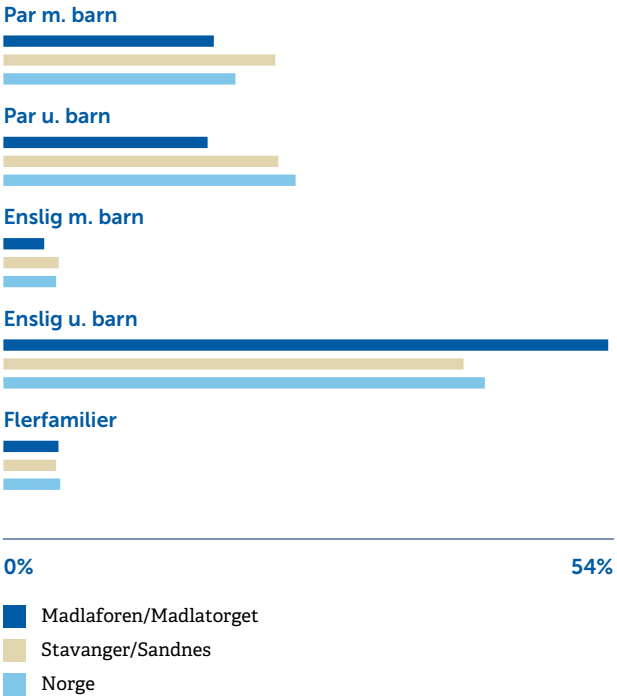
VARER/TJENESTER

AMFI Madla	**8 min**
Apotek 1 Madla	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

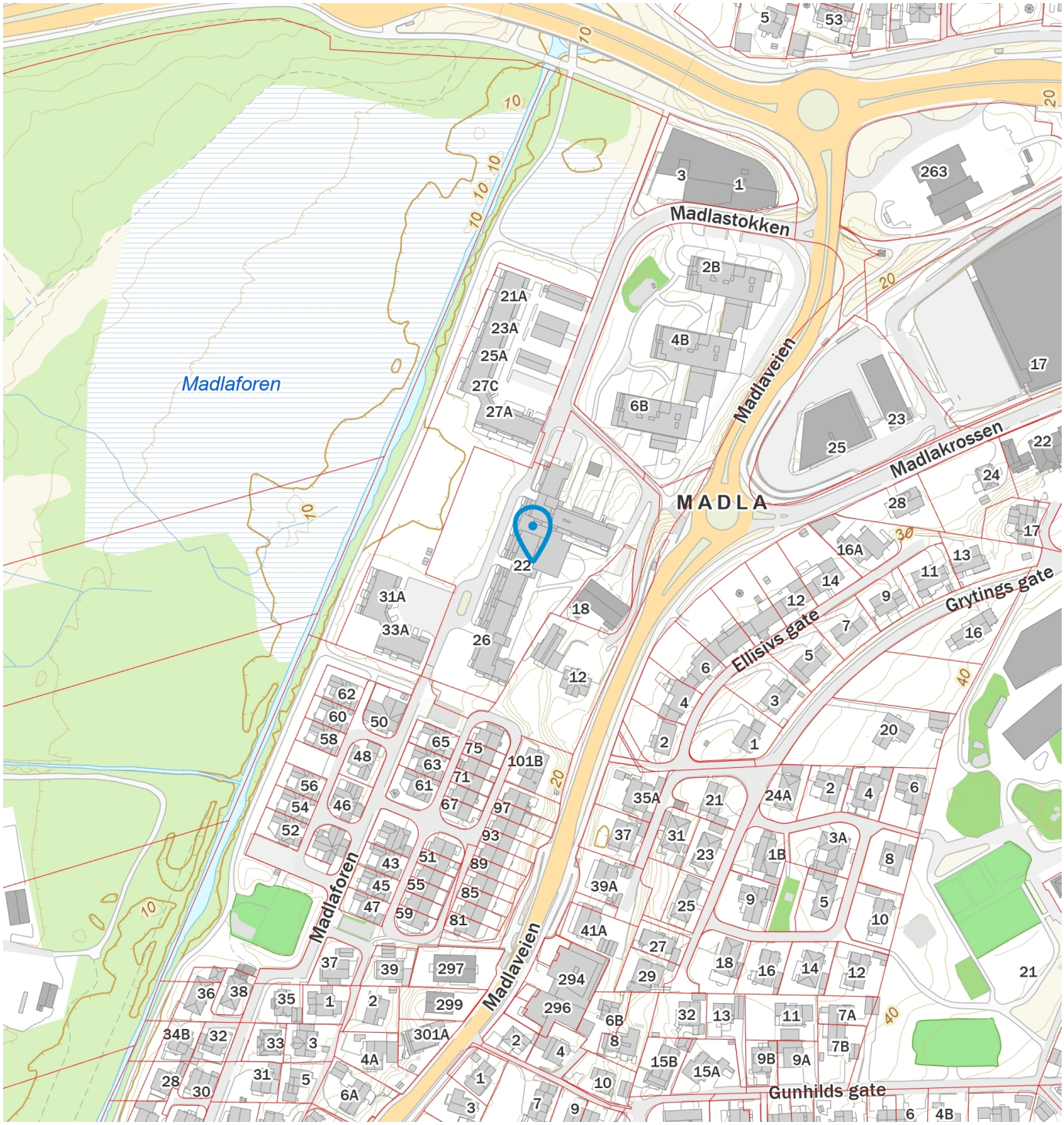


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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

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: 2205260132 / Thomas Fanebust, tlf. 932 64 837
Madlastokken 22, 4042 Hafrsfjord
Gnr. 38, bnr. 2913, snr. 14 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

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

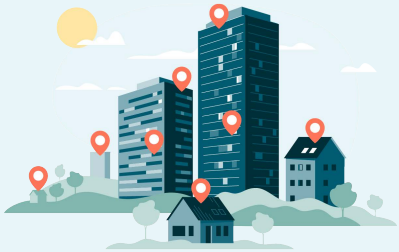
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2205260132
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Thomas Fanebust
Eiendomsmegler

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no