

A bright, modern apartment interior featuring a dining area with a wooden table and red chairs. Large windows offer a panoramic view of a coastal landscape. A blue sofa is visible in the background. The room is decorated with indoor plants and a vase of flowers. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Jernalderveien 53B, 4041 HAFRSFJORD

**MADLAMARK - Oppgradert og fin
leilighet beliggende i 11.etasje
med panoramautsikt - 2 soverom -
Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 355 103,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 554 666,-
Felleskostn.: Kr 5 389,-
Selger: Nina Hjertvikrem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 86/109 kvm
Tomtstr.: 14925 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2163
Andelsnr.: 184
Oppdragsnr.: 1412250085

Oppgradert og fin leilighet beliggende i 11.etasje med panoramautsikt - 2 soverom - Heis

Innhold: Entré, bad, stue, kjøkken 2 soverom og vaskerom. Det er bod i underetasjen på 3 kvm.

Stor og gjennomgående leilighet som er oppgradert i nyere tid med bla.a kjøkken fra 2021 og bad og vaskerom fra 2024. Leiligheten har lekker enstavs parkett på gulv og vegger malt i moderne fargevalg. Innglasset balkong på hele 20 kvm gir en fin forlengelse av stuen. Nydelig utsikt mot Hafrsfjord og gode solforhold.

Fra leiligheten er det kort vei til flotte turområder ved Sørmarka og Hafrsfjord. I tillegg ligger Jernaldergården et steinkast unna. En kort spasertur unna ligger områdets nærbutikk. Er du student og eller ansatt på UiS, tar det deg 5 minutter og spaserer til universitetet. Bussene går også til Stavanger sentrum, UiS, SiS SUS, Forus og Sandnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

11. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og vaskerom

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14925 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestom som kan benyttes av beboerne i borettslaget

Beliggenhet

Leiligheten ligger på "toppen" av Ullandhaug / Madlamark og har en flott utsikt ut over store deler av Madla og ut mot sjøen. Området er attraktivt i rolige omgivelser på Madlamark. Fra leiligheten er det kort vei til flotte turområder ved Sørmarka og Hafrsfjord. I tillegg ligger Jernaldergården et steinkast unna. En kort spasertur unna ligger områdets nærbutikk. Er du student og eller ansatt på UiS, tar det deg 5 minutter og spaserer til universitetet. Ved universitetet ligger det et moderne treningsanlegg, fotballbaner mm. Om få år vil nye Stavanger Universitets sykehus stå ferdig. Sykehuset skal ligge kun en spasertur unna leiligheten. God offentlig kommunikasjon med buss til bl.a. Madla Amfi hvor det er flere dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og nisjebutikker. Bussene går også til Stavanger sentrum, UiS, SiS SUS, Forus og Sandnes.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er priært leiligheter, rekkehus og eneboliger i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Stavanger kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Innhold 11.et.: Entré, bad, stue, kjøkken 2 soverom og vaskerom.

Det er bod i underetasjen på 3 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 , det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrom

11. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Utklipp fra teknisk forskrift: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

11. etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 3 mm fra dør til sluk. Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom topp belegget ved dør og topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Utklipp fra teknisk forskrift: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Relativt flatt gulv (ikke registrert motfall). Høydeforskjell mellom topp belegget ved terskel og topp slukrist er målt til ca. 18 mm, noe som ikke er iht. forskrift.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Det er fremlagt samsvarserklæring for "mindre utvidelse" av anlegget datert 26.06.2024. Beskrivelse av arbeid er overlevert eier via "boligmappa" og er ikke fremlagt ved befaring.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:Arbeid som er utført i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Kommentar:Det er fremlagt samsvarserklæring for "mindre utvidelse" av anlegget datert 26.06.2024. Beskrivelse av arbeid er overlevert eier via "boligmappa".

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll på den delen av anlegget som ikke er omfattet av utvidelsen i 2024.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

GET/Telia

Parkering

Felles, utvendig parkeringsplass.

Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseierne. Søknad sendes styret.

Egne leiekontrakter for garasjene, dvs. de skal tilbakeleveres borettslaget når behovet for garasje ikke lenger er tilstede eller ved salg av leilighet.

Lading av elbil er mulig i egne ladestasjoner - og i noen garasjer. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3691033

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Formuesverdi primær

Kr 797 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 189 750

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, nedbetaling og renter av andel fellesgjeld, TV og internett, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 389

Andel Fellesgjeld

Kr 355 103

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2025

Andel fellesformue

Kr 31 882

Andel fellesformue dato

07.05.2025

Forkjøpsfrist

2025-05-14T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Madlamark 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

951167975

Andelsnummer

184

Om borettslaget

- 3 blokker med 1, 2, 3 og 4-roms leil. i 12 etasjer - 294 andeler

- Dyrehold tillatt. Se i ordensreglene.
 - Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via GET/Telia. Kontakt selger for mer informasjon
 - Åpent styrekontor 1. mandag hver måned. Styreleder og nestleder kan kontaktes på telefon og e-post.
 - Borettslaget har elektronisk nøkkelsystem. Kontakt styret for programmering av nøkler.
 - Vaktmestertjenester
 - Rengjøringsbyrå til vask av ganger og trapper.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Parkering: Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseierne. Søknad sendes styret.
- Egne leiekontrakter for garasjene, dvs. de skal tilbakeleveres borettslaget når behovet for garasje ikke lenger er tilstede eller ved salg av leilighet.
- For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innført i 2021. Avtale med Skagen Parkering for kontroll.
- Lading av elbil er mulig i egne ladestasjoner - og i noen garasjer. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
 - Gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.
 - Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
 - Urådighetserklæring tinglyst til Danske Bank har ingen betydning for omsetning av andeler
 - 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.

Informasjon hentet fra generalforsamling 11.04.25.

Styrets planer fremover:

Sikring og oppgradering.

Styret vil jobbe videre med sikring og vedlikehold av bygningsmassen, spesielt innenfor avløp, bruk av "strømper" for sikring.

Ordensregler.

Det arbeides kontinuerlig med oppgradering av ordensreglene. Det synes som om de fleste boligeierne respekterer dette, men noen ser ikke ut til å respektere, ikke minst, tidspunktene for de enkelte arbeidsoppgavene. Styret kan varsle om forventet støy, men da må vi varsles. Noen renoveringsprosjekter kan vare i måneder, så ta vare på godt naboskap

Generelt styrearbeid.

Styret jobber kontinuerlig med å sikre bygningsmassen. Blokken begynner å bli gamle,

slik at vi nok vil se et øket behov for oppgradering og EU-krav. Styret må hensyn ta majoritetens krav og ønsker. Dette kan synes vanskelig for noen av våre ny beboere, men å bo i blokk krever litt av den enkelte. Generelt synes det som det er god atmosfære og kommunikasjon i blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 81601621649, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2025: 5.26% pa.

Antall terminer til innfrielse: 316

Saldo per 07.05.2025: 40 127 577

Andel av saldo: 139 332

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Balkonglån - Lånet skal refinansieres september 2025

Lånummer: 81601621681, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2025: 5.26% pa.

Antall terminer til innfrielse: 316

Saldo per 07.05.2025: 62 529 156

Andel av saldo: 215 772

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Lånet skal refinansieres september 2025

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd med medlemsfrist 15.05.25. 8 medlemmer har meldt seg. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styrets planer fremover

Styret vil kontinuerlig arbeide for å gjøre vårt borettslag til en attraktiv og god plass å bo.

I tillegg planlegges det bl.a. å arbeide med:

Oppgradering av avløpsrør.

Dette arbeidet planlegges utført over flere år prioritert etter behovsprøving. Det vil i denne anledning foretas en kartlegging av alle stakeluker i hver leilighet, som må være tilgjengelig. I tillegg vil det bli foretatt rutinemessig kontroll av bunn ledninger.

Det må påregnes en økning i felleskostnader og andel fellesgjeld i forbindelse med dette.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2163 i Stavanger kommune. Andelsnr. 184 i
Madlamark 1 Borettslag med orgnr. 951167975

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/38/2163:

23.09.1970 - Dokumentnr: 8528 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 838 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2021 - Dokumentnr: 925769 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Danske Bank A/s Nuf

Org.nr: 977 074 010

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1970 - Dokumentnr: 6185 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:38 Bnr:299

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.05.25

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Detaljregulering for Jernalderveien 40. Malda bydel, planid:2647.
Madlamark sør, øvre del, plan id: 560.
Ullandhaug kultur og fritidspart plan id: 1159

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

355 103 (Andel av fellesgjeld)

4 545 103 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 554 666 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 562 566 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 565 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

22.05.2025

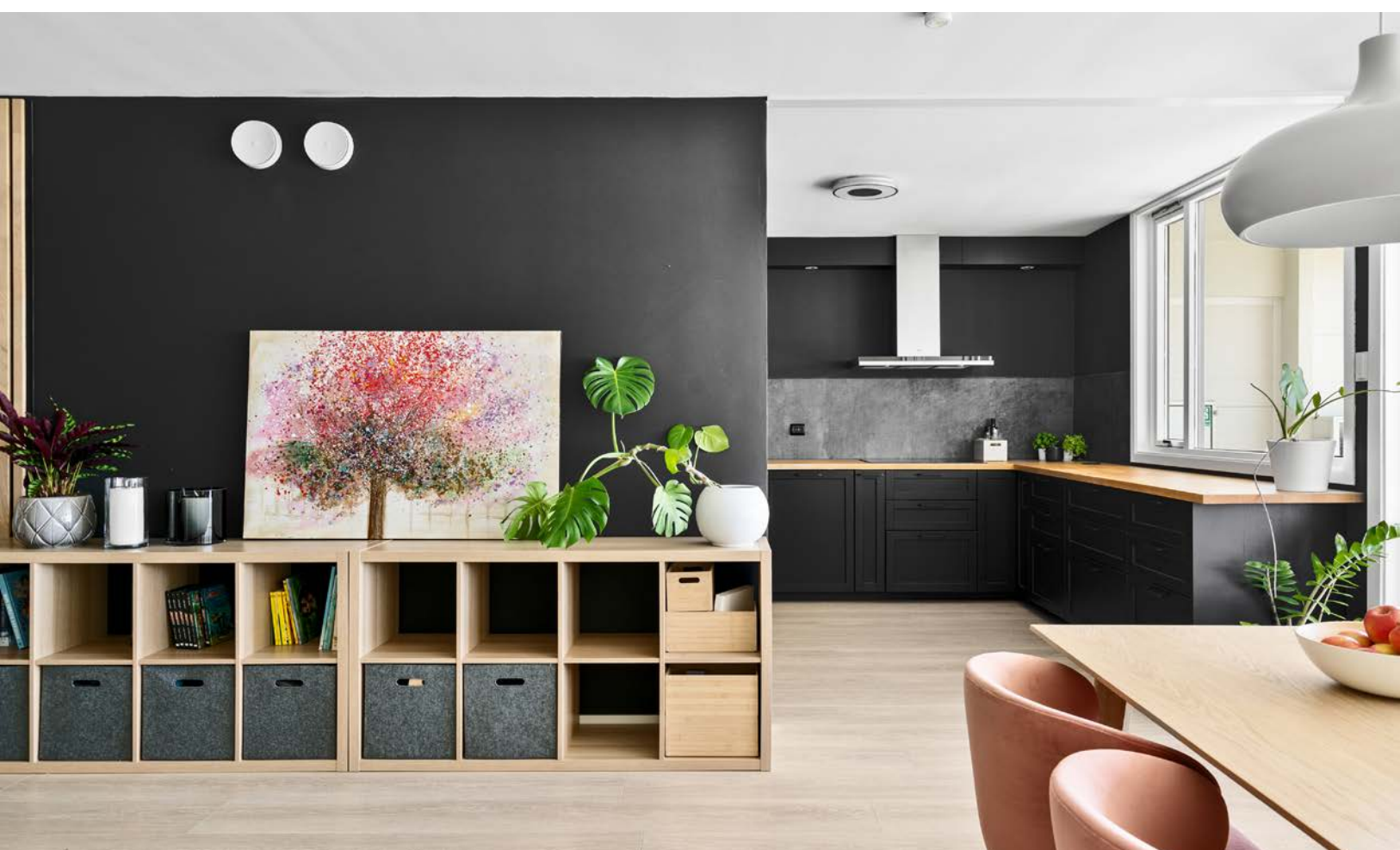






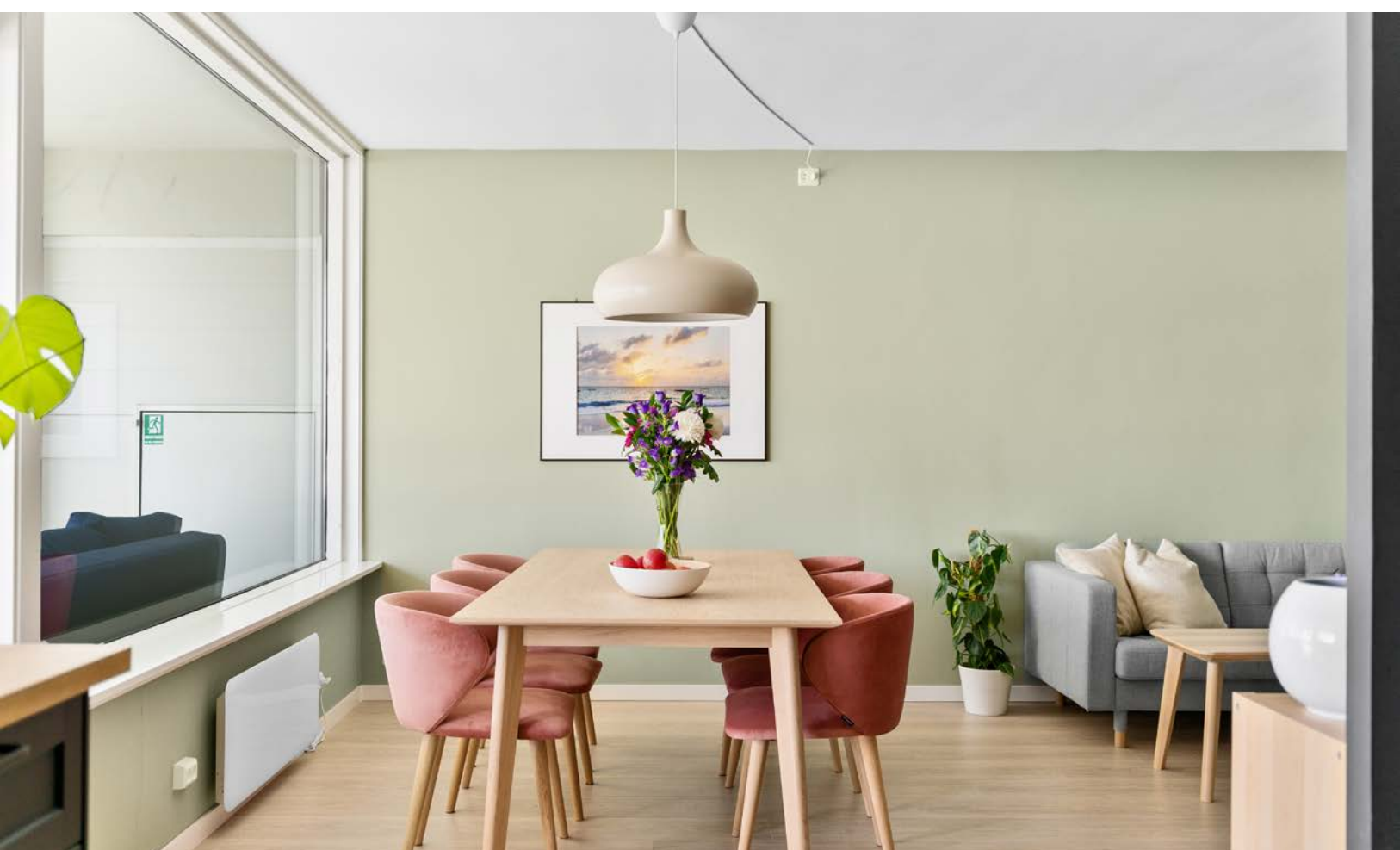














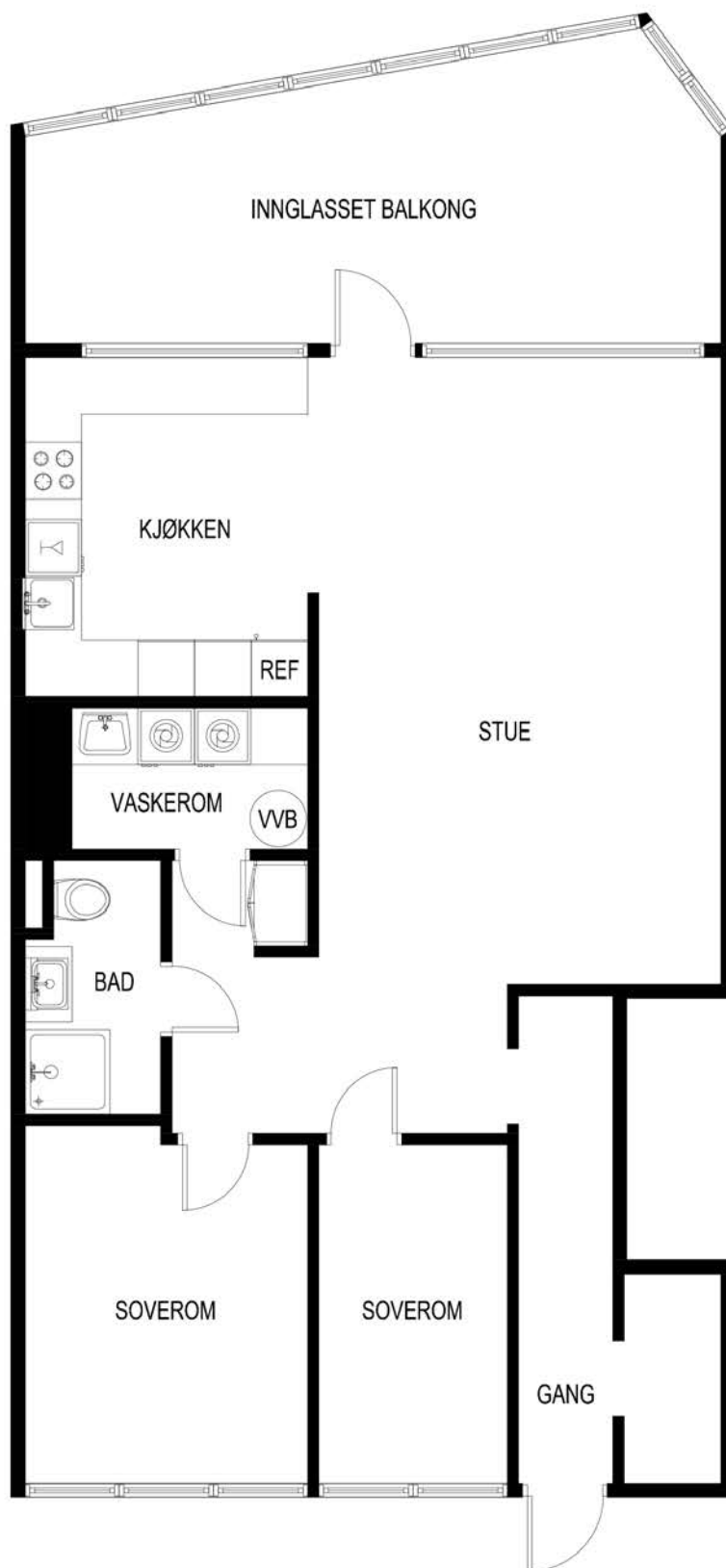














Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Jernalderveien 53B, 4041 HAFRSFJORD



STAVANGER kommune



gnr. 38, bnr. 2163



Andelsnummer 184

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 12162-1670

Referansenummer: DL6772

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 007812



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag fra 1974 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold. Oppussede overflater og nylig oppgraderte våtrom.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Innglasset balkong ut fra leiligheten (rømningsvei for overliggende leilighet går gjennom balkongen).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjhjørnet.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Ut fra alder og dokumentasjon er det ikke foretatt hulltaking.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 3 mm fra dør til sluk. Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og topp slukrist.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt vask, bereder, ventilasjonsanlegg, vannfordelingskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Ut fra alder og dokumentasjon er det ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

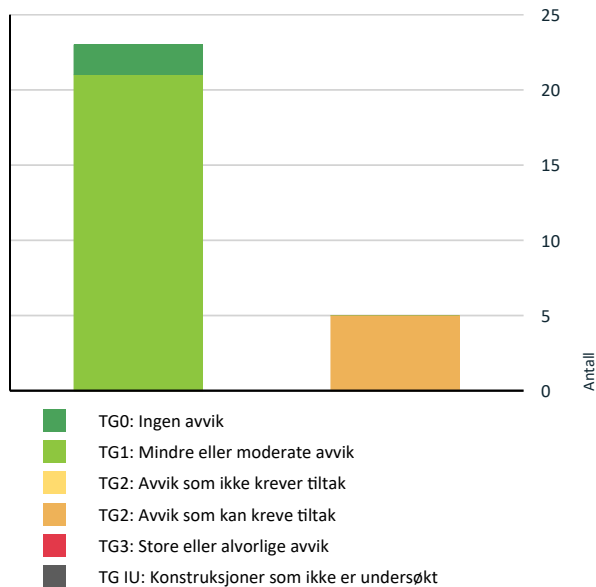
Leilighet

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

Tegninger stemmer med i hovedsak dagens bruk, men det er mindre avvik etter ombygging av bad/vaskerom/toalett.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 11. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 11. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

-  **TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1974

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

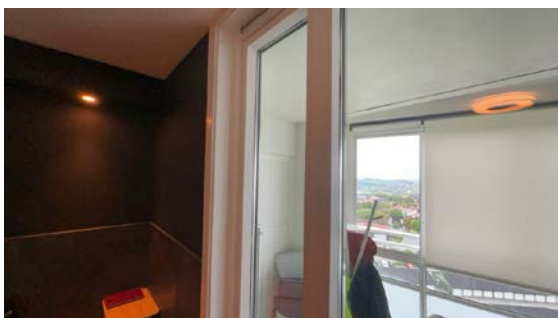
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt med oppgraderte våtrom i 2024.

UTVENDIG

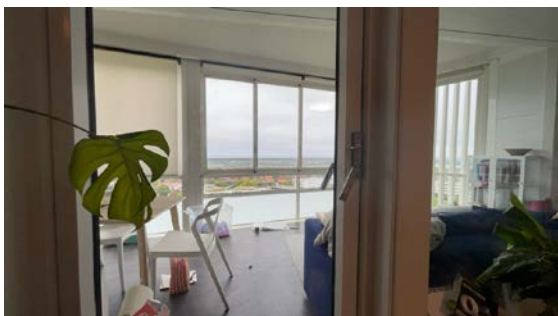
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra leiligheten (rømningsvei for overliggende leilighet går gjennom balkongen).



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

! TG 1 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

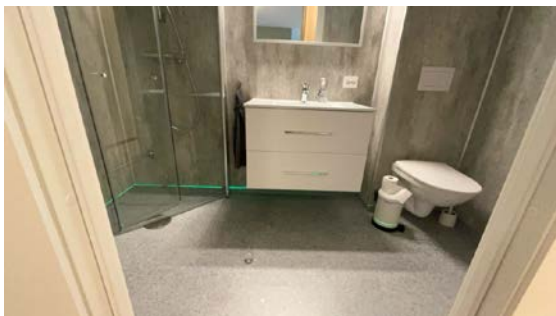
VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



11. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



11. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

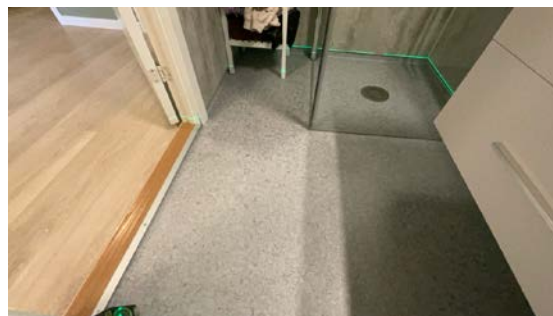
Utklipp fra teknisk forskrift:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



11. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



11. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

11. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

11. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ut fra alder og dokumentasjon er det ikke foretatt hulltaking.

11. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 3 mm fra dør til sluk. Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Utklipp fra teknisk forskrift:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Relativt flatt gulv (ikke registrert motfall). Høydeforskjell mellom topp belegg ved terskel og topp slukrist er målt til ca. 18 mm, noe som ikke er iht. forskrift.



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vask, bereder, ventilasjonsanlegg, vannfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.

11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

11. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ut fra alder og dokumentasjon er det ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Det er fremlagt samsvarserklæring for "mindre utvidelse" av anlegget datert 26.06.2024. Beskrivelse av arbeid er overlevert eier via "boligmappa" og er ikke fremlagt ved befaring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeid som er utført i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for "mindre utvidelse" av anlegget datert 26.06.2024. Beskrivelse av arbeid er overlevert eier via "boligmappa".
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll på den delen av anlegget som ikke er omfattet av utvidelsen i 2024.

Tilstandsrapport



! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Apparatet er godkjent i 2016.



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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
11. etasje	86		20	106	
Underetasje		3		3	
SUM	86	3	20		
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Vaskerom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Ekstern bod i underetasje er målt til i overkant av 2,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med i hovedsak dagens bruk, men det er mindre avvik etter ombygging av bad/vaskerom/toalett.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Blant annet er våtrom er oppgradert i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	20

Kommentar

Leilighet

I tillegg kommer bod underetg. på ca. 2,5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Nina Hjertvikrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2163		0	14925.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernalderveien 53B

Hjemmelshaver

Madlamark 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1101/	1101		Nina Hjertvikrem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

184

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Haugtussa, Tjensvoll i Stavanger i et etablert boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/12-1974 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL6772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250085	

Selger 1 navn
Nina Hjertvikrem

Gateadresse	
Jernalderveien 53B	

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4041

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og vaskerom, inkludert oppgradering til automatsikringer, ny varmtvannsbereider
Arbeid utført av	Bygg for fremtiden AS

Filer

[5NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[3NELFO_Kursfortegnelse_\[18_kurser\].pdf](#)

[2Varme_Øglænd_Systems_\(Tidligere_utgave\)_\(Vk_vaskerom\).pdf](#)

[1Varme_Øglænd_Systems_\(Tidligere_utgave\)_\(Vk_bad\).pdf](#)

[21227_IMG_20240607_094727.jpg](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye sluk ble satt inn av Rørservice AS som borettslaget har avtale med.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble satt inn ny stoppekran for vann inn i leiligheten da rør og bad/vaskerom ble oppgradert - Rørservice AS gjennomførte arbeidet
Arbeid utført av	Bygg for fremtiden AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lading på fellesområde med ladeabonnement
-------------	---

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250085

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Hjertvikrem	894908e0040f28f5972b3 5ca4c3d84dc3bbe67ac	19.05.2025 07:27:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Jernalderveien 53B - Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Studenter
- Enslige



Offentlig transport

Jernalderveien Linje 4, N85	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.2 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

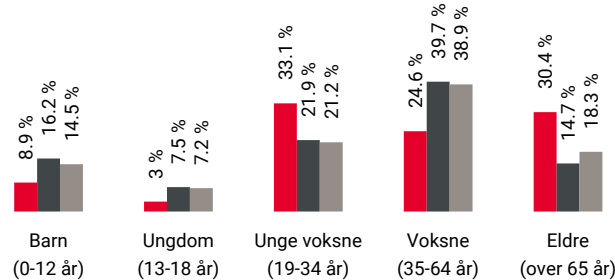
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Gosen barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Gosen PostNord	8 min 0.7 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

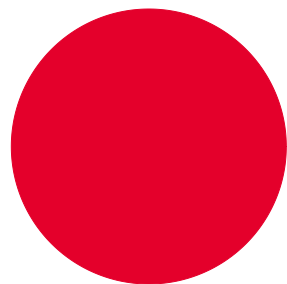
⚽ Madlavoll skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

⚽ Basketballbane 6 min
Ballspill 0.6 km

🚴 MOVA Tjensvoll 11 min

🚴 SATS Madla 18 min

Boligmasse



■ 100% blokk

Varer/Tjenester



AMFI Madla

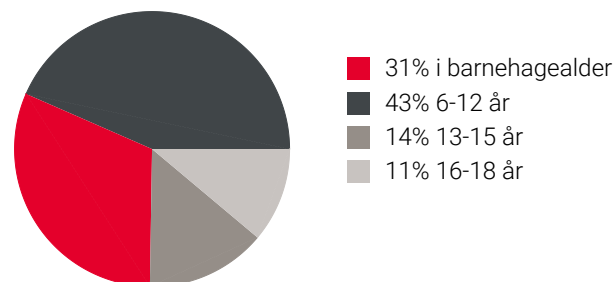
18 min



Vitusapotek Madla

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



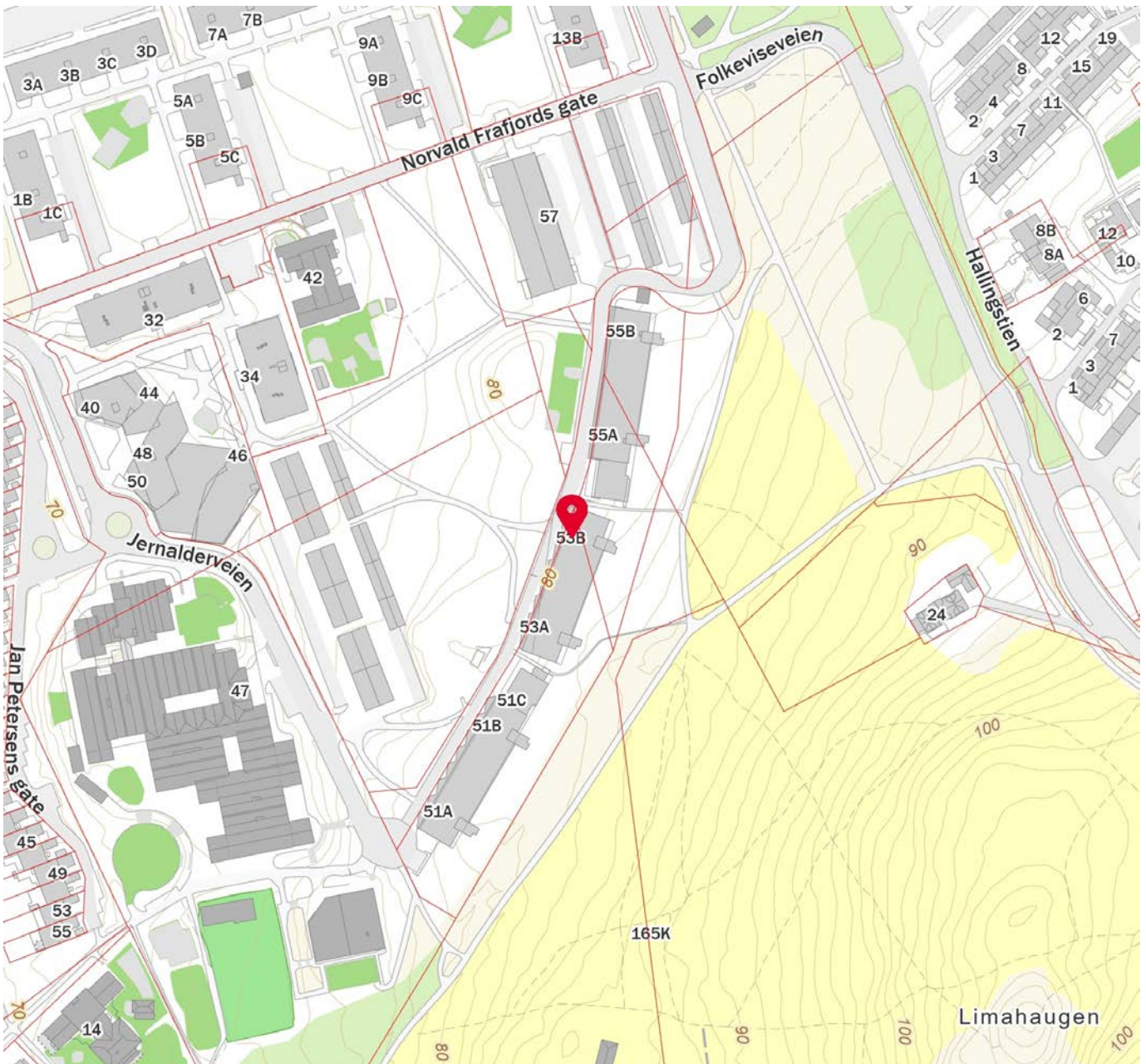
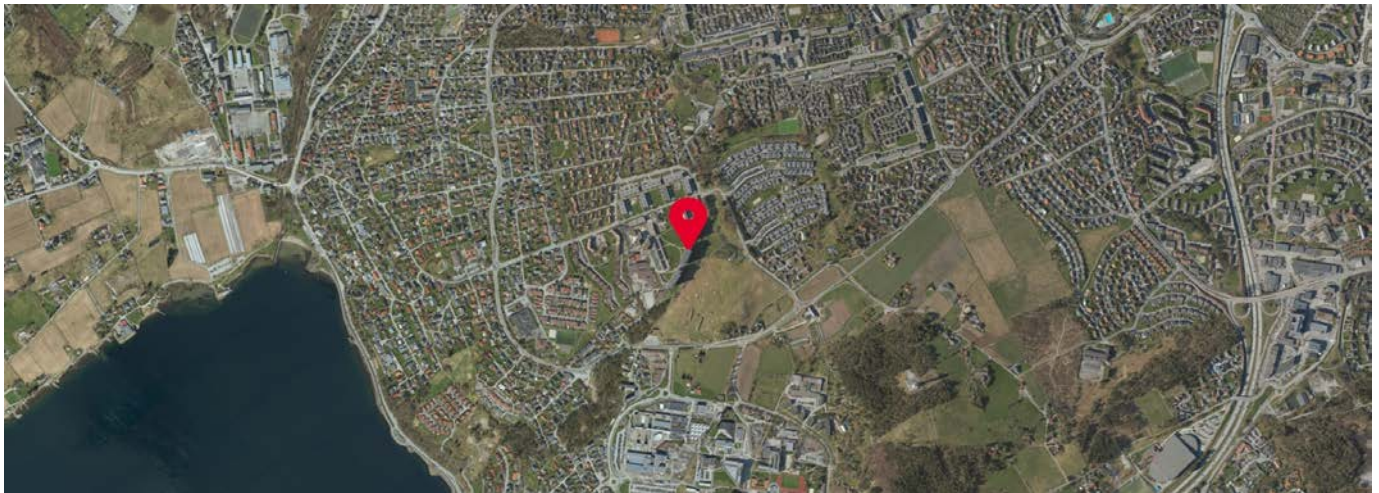
0%

70%

■ Haugtussa/Madlavoll skole
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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



Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Borettslaget. **Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene**, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Renovering, ombygging og støynivå

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Dette gjelder også bruk av treningsutstyr som f.eks. tredemølle, som forplanter lyden nedover om det ikke installeres lyddemping.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Vårt Borettslag er det nest største BRL i vårt distrikt og består av 3 store betong blokker med totalt 288 leiligheter fordelt på 96 leiligheter i hver blokk. Utfordringen med dette er støy som forplanter seg i slik betong struktur, og er derfor meget viktig å ta hensyn til.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring i trevegger, sliping, saging etc. skal naboer varsles. Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

- Mandag - fredag i tidsrommet 07:00–20:00.
- Lørdag i tidsrommet 10:00–18:00.
- På helligdager tillates ikke støy fra nevnte aktiviteter.

Ved omfattende renoveringsarbeider som skal foregå over flere dager skal Styret informeres. Andelseier utarbeider en tegning/skisse over hva som ønskes gjort og hvem som skal utføre arbeidet. Styret vil da snarest mulig komme tilbake med evt. korrigerende tiltak slik at uønskede situasjoner ikke oppstår under arbeidet.

Boring og annet arbeid i betong, skal godkjennes av Styret, og skal kun skje på ukedager og i tidsrommet 09:00-16:00. Ved behov for slikt arbeid utover dette tidsrommet, skal dette avtales på forhånd med Styret.

Styret er ansvarlig for bærende konstruksjoner (tak, vegger, gulv og sluker). Alt arbeid som boring og meisling i slike skal på forhånd søkes om og godkjennes av Styret, som forut for godkjennelse kan velge å benytte ekstern teknisk bistand. Kostnaden for slik bistand vil bli belastet andelseier. Videre kan slikt arbeid kun utføres av entreprenør godkjent av Styret.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



Behandlingen av en søknad og evt. godkjenning vil bli utført så raskt som mulig.

Flytting av sluk og innfelling av rør ved meisling i bærende konstruksjon vil ikke bli godkjent med mindre slikt arbeid må gjøres for å oppfylle gjeldende våtroms norm. Alt arbeid med sluk(er) skal kun utføres av entreprenør utpekt av Styret.

Andelseier må sørge for at fellesområder inne og ute skal holdes ryddig og rent til enhver tid i løpet av arbeidet.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at ikke skader oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet, og at sluker og avløp er renset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/WC avløp da dette tetter rør og skaper vannskader.
- At vannavløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet slik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testes iht. bruksanvisning. Et evt. avvik i funksjon umiddelbart meldes til Styret.
- At hovedkran for vann fungerer og at denne blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.
- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for Borettslaget. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og Styret anbefaler på det sterkeste å skifte beredere som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av nye beredere, bør disse stå i rom med sluk.
- **At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet** for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, **skal imidlertid ventilasjonsanlegget slås av** for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.
- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, **skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen.** Dette for å unngå at slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurensar andre leiligheter.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at ikke matlukt blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator uten motor som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.**
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Borettslaget. Grilling er ikke tillatt med gass- eller kullgrill på terrassen.
- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.
- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned.
- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.
- Å melde alle skadesaker til Styret, som avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse en lekkasje.

Skyldes skaden uaktsomhet fra andelseieren, hans husstand eller den han gir adgang til andelen, kan borettslaget kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseieren.

4. Fellesarealer

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

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

Fellessarealer (inkl. svalganger) holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Noe utvendig pynt er tillatt såfremt det ikke stikker lenger ut i svalgangen enn yttervegg leilighet. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkonger.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



Det er ikke tillatt med oppslag i noen del av fellesområdene, inkl. inngangsdører og heiser.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i boder, og tilstøtende gang.

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser/garasjer. Det kan derfor ikke påregnes mer enn en parkeringsplass pr. leilighet. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen HC plass, skal denne benyttes.

Borettslaget har garasjer, som kan leies, i tillegg til oppmerkede parkeringsplasser for biler og motorsykler. Det skal ikke parkeres kjøretøy ved eller inntil blokkene bortsett fra merkede handicap parkeringer og iht. skilting på vegg.

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

Dersom en andelseier får tildelt handicap (HC) parkering, kan man ikke i tillegg få leie garasje. I tillegg er det andelseiers ansvar å sørge for at det er riktig registreringsnummer på vegg til enhver tid. Slike merker kan kjøpes hos Vaktmester.

Kjøring og parkering inntil blokkene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring iht. oppsatte skilter. Det er ikke tillatt å parkere i veien fremfor blokkene, og nødvendig varelevering/henting (f.eks. ved flytting) skal kun skje under forutsetning at en sjåfør er tilstede og kan flytte bilen umiddelbart om nødvendig.

Ved behov for bosscontainer, så skal dette avtales med Styret både når det gjelder plassering og tid den kan stå. I tillegg må slik container være låst.

Øvrige parkeringsplasser skal ikke benyttes av tilhengere, bobiler, campingvogner eller uregistrerte biler, og all parkering av tillatte kjøretøy skal foregå etter de til enhver tid gjeldende regler.

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



6. Dyrehold

Det er tillatt med lovlige dyr i boligselskapet under forutsetning av at du som eier aksepterer Borettslagets regler for dyrehold, som fremkommer som følger:

Nærmeste naboer informeres, og dyr skal ikke tas med i Borettslagets Fellesrom, Utleieleilighet eller Styrerom – dette på grunn av fare for allergier.

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.

Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Du er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter du deg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

7. Brannvern

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

Det skal være 2 røkvarslere montert i tak for hver leilighet hvorav 1 montert i stue ved kjøkken og 1 montert i gang. Flere slike røkvarslere kan kjøpes fra Modum.

Brannslukkingsapparatet skal være av typen 6 liter skum med sløkkeeffekt 21A.

Selve apparatet bør være vegg montert på anbefalt sted slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

Dersom det oppstår feil ved brannvernstutstyr, må dette umiddelbart meldes til Vaktmester tjenesten eller Styret.

Ved salg av boligen skal brannvernstutstyr påkostet av Borettslaget stå igjen i boligen.

Dette omfatter:

- A) Brannslukkingsapparatet av typen 6 liter skum med sløkkeeffekt 21A,
- B) Brann teppe,
- C) 2 stk. røkvarslere levert av Modum med gult merke.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



8. Kommunikasjon

Viktig informasjon vil bli lagt ut på Borettslagets hjemmeside – www.madlamark1.no
I tillegg vil det fra tid til annen bli sendt ut viktig informasjon på skriv lagt i hver postkasse.
Info skjermene i inngangspartiet vil bli aktivt brukt til kort informasjon.

Viktige beskjeder blir også bli sendt ut via SMS. Slike meldinger sendes til det til enhver tid registrerte mobil nummer i Bate sin portal, og det påhviler hver andelseier å sørge for at dette er oppdatert og riktig.

Styret kan nåes på gjeldende Åpent Styrekontor (se info tavle for tidspunkt)
eller via e-post til post@madlamark1.no

9. Brudd på ordensreglene

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

Disse ordensreglene er satt opp for at alle i Borettslaget tar sitt ansvar og ikke påfører felleskapet unødige ulemper, skader og kostnader.

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 03.04.2025, kl. 17:00

Madla bydelshus

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard
- 6 Støyende arbeid i leiligheter.
- 7 Røyking under terrassene.
- 8 Vannmålere i hver leilighet
- 9 Parkering Madlamark1
- 10 Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson
- 11 Forslag til vedtektsendring
- 12 Valg
 - 12.1 Valg av leder for 2 år
 - 12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - 12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité
 - 12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
 - 12.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark I

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard

Saken er innmeldt av Øystein Lende Eriksen

Det foreslås at styret gjennomfører en økonomisk vurdering av utskifting av samtlige vinduer i sameiet til en høyere standard. Vurderingen bør inkludere:

- 1) Effekten av vindusutskiftingen på boligens varmeisolasjon og energiforbruk
- 2) Kartlegging av tilgjengelige støtteordninger for borettslag, for eksempel fra Enova.
- 3) Finansieringsmuligheter for en slik oppgradering
- 4) Potensielle besparelser gjennom forhandlet kvantumsrabatt ved en samlet bestilling for hele sameiet.

Målet er å få et helhetlig grunnlag for å vurdere lønnsomheten og gjennomførbarheten av tiltaket.

Forslag til vedtak: Styret vedtar å innhente en økonomisk vurdering av utskifting av samtlige vinduer i sameiet til en høyere standard. Vurderingen skal omfatte:

- 1) Effekten på varmeisolasjon og energiforbruk
- 2) Tilgjengelige støtteordninger for borettslag
- 3) Finansieringsmuligheter
- 4) Muligheter for kvantumsrabatt ved en samlet bestilling.

Styret sitter på endelig fullmakt for beslutning

Styrets innstilling: Styret vurderer kontinuerlig bygningsmassen i borettslaget. Skifte av vinduer vil bli et enormt løft økonomisk for borettslaget, og for den enkelte vil dette medføre økning i husleie. Anbefales ikke per dato.

6. Støyende arbeid i leiligheter.

Forslag innmeldt av Inger Margrete Olafsen

Ved flere anledninger har det pågått støyende arbeid i leiligheter uten at det er gitt varsel til styret og dermed videre varsel til naboer. Det har også foregått utenfor de tidsrammer som er fastsatt. Flere ganger har støyende arbeid startet før tillatt tidspunkt.

Forslag til vedtak: Beboere minnes på gjeldende regler samtidig som de oppfordres til å ta hensyn til naboer ved støyende arbeid. Dersom det er mulig, kan man utsette det til litt senere på morgenen?

Styrets innstilling: Styret varslar via sms om det skal foregå større renoveringer/oppussing. Boligeier informeres også om ordensreglene som beskriver tidsrom, dager, tidspunkter. Boligeier har også ansvar for å informere utførende håndverkere.

7. Røyking under terrassene.

Forslagsstiller Inger Margrete Olafsen

Per dags dato er det satt opp askebegre og benker under terrassene. Dette medfører at både beboere og forbipasserende setter seg ned og røyker. Sigarettøyk stiger opp på terrassene over, og det blir sterk røyklukt på terrassene. Dette er svært sjenerende ved opphold på terrassen og ved eventuell klestørk der.

Røykeloven sier:

«Det kan innføres ordensregler på fellesarealer i boligsameier/borettslag der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. I borettslag er det styret som kan fastsette slike ordensregler, mens det i sameier er sameiermøte med alminnelig flertall.»

Forslag til vedtak: Askebegrene under terrassene fjernes, og det settes opp skilt med «Røykfritt område». Askebegrene flyttes eventuelt til et område der røyken ikke siver inn i leiligheter og terrasser.

Styrets innstilling: Styret anser området under blokkene for rimelig åpne og trekkfulle. Anser derfor at dagens praksis om tillat røyking kan fortsette. Presiserer at røyking på svalgangene er ikke tillat.

8. Vannmålere i hver leilighet

Saken er innmeldt av Anna Catharina Christie Brandt-Hansen.

Det ville være fint om styret kunne finne ut hva de forskjellige størrelsene på leilighetene ville måtte betale per måned, dette er jo inkludert i husleien nå, og evt. hvilket tillegg i husleien det ville bli, det kan jo ikke bli mange kronene? I forhold til hva man sparer?

Og.....skal de som bor i små leiligheter som bruker masse vann bestemmer over at vi i større leiligheter skal betale for deres vannbruk....? Fint om dere kan finne ut hva fremtidige vannpriser ville bli per leilighet:

1 soverom
2 soverom
3 soverom/endeleilighetene
De små i mellombygget mellom 53-55

Forslag til vedtak: Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Det nye styret oppfordres til å se på totalkostnadene for dette og komme tilbake med informasjon i saken.

9. Parkering Madlamark1

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

Ønske om å fjerne ladeplikt skiltene og tillate parkering uten ladeplikt hvor det er ladere

Forslag til vedtak: Ladeplikt for ladeplass 1,2 & 3 ved blokk 57. På resten av plassene fjernes skilt for ladeplikt og at el-biler kan parkere der uten å lade.

Styrets innstilling: Styret beholder dagens regler med ladeplikt.
Sak avvist

10. Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

Kjell Ingar Meling mener at styreleder misbruker Borettslagets parkeringsregler og han påstår også at styreleder sier at vi ikke trenger nye p-plasser som ble tatt opp på GF i 2024

Forslag til vedtak: Styreleder Må gå ut av styret fordi han misbrukte sin stilling

Styrets innstilling: Det er styre vedtak på at styreleder ved behov kan benytte andre kjøretøy enn sitt eget.
Sak avvist

11. Forslag til vedtektsendring

Innmeldt av styret :

Nytt punkt 4-1 (5) om endringer som påvirker fasade og fellesareal

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

Før oppussing i egen andel påbegynnes skal andelseier informere styret om valgt entreprenør, og fremlegge dokumentasjon på entreprenørs ansvarsforsikring.

Opprinnelig punkt 4-1(5) får nytt nummer: 4-1(6)

Nytt punkt 5-1 (8) om dekning av egenandel på forsikring:

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

Forslag til vedtak: Vedtekstendringene foreslås vedtatt som beskrevet i saken.

12. Valg

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Se valgkomitèens innstilling på hvert punkt i saken.

12.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomitèens innstilling: Ottar Espedal

Forslag til vedtak: Ottar Espedal velges til styreleder for 2 år

12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Heidi Kjærstad og Bengt Eide

Forslag til vedtak: Heidi Kjærstad og Bengt Eide velges til styremedlemmer for 2 år.

12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomitèens innstilling: Øyvind Tuntland

Forslag til vedtak: Øyvind Tuntland velges til styremedlem for 1 år.

12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Rune Monsen og Einar Vastveit

Forslag til vedtak: Rune Monsen og Einar Vastveit velges til varamedlemmer for 1 år.

12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2025

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

12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Borettslaget Madlamark I har rett til å stille med 3 delegerte til Bate sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: _____
velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		18 513 956	18 024 228	18 717 323
Leieinntekt garasje		667 530	668 061	669 600
Leieinntekt lokaler		98 504	13 050	24 000
Leieinntekter fra antenner		154 615	154 639	159 000
Andre driftsinntekter		63 568	5 985	3 000
Lading el-bil		0	92 957	0
Sum inntekter		19 498 173	18 958 920	19 572 923
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	524 860	484 925	525 000
Avskrivninger	5	117 531	120 566	0
Forretningsførerhonorar		406 764	406 764	428 000
Tilleggstjenester forretningsfører		11 650	8 275	8 301
Revisjonshonorar	2	28 040	30 154	30 000
Vaktmestertjenester		540 624	531 587	567 000
Drift og vedlikehold	3	2 622 305	2 884 271	5 599 000
TV og/eller internett		1 009 188	994 309	1 010 000
Forsikringer		1 255 746	1 034 980	1 440 000
Kommunale avgifter		2 624 631	2 575 062	3 045 000
Energi/strøm		265 807	350 300	280 000
Kontingent Boligbyggelag		87 300	87 300	101 850
Administrasjonskostnader		163 013	180 319	165 000
Sum kostnader		9 657 458	9 688 811	13 199 151
Driftsresultat		9 840 715	9 270 109	6 373 772
Finansielle poster				
Renteinntekter		243 725	195 072	200 000
Kundeutbytte		112 630	102 196	100 000
Rentekostnader		5 654 920	5 164 672	5 208 000
Netto finanskostnader		5 298 564	4 867 405	4 908 000
Resultat	4	4 542 150	4 402 704	1 465 772

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	766 796	766 796
Bygninger	5	59 120 411	59 120 411
Parkeringsanlegg	5	7 139 637	7 139 637
Andre driftsmidler	5	1 836 234	1 953 765
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap		159 198	159 198
Sum anleggsmidler		69 022 276	69 139 807
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		218 404	20 244
Forskuddsbetalte kostnader		275 137	1 500 881
Andre fordringer		109	94 561
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 657 840	6 504 986
Sum omløpsmidler		8 151 490	8 120 671
SUM EIENDELER		77 173 766	77 260 478

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		29 400	29 400
Opptjent egenkapital		-35 336 406	-39 878 556
Sum egenkapital	6	-35 307 006	-39 849 156
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	103 956 189	107 854 557
Borettsinnskudd		7 564 000	7 564 000
Sum langsiktig gjeld		111 520 189	115 418 557
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 032	44 399
Leverandørgjeld		523 668	1 565 120
Påløpne renter		52 771	54 571
Annen kortsiktig gjeld		368 113	26 988
Sum kortsiktig gjeld		960 584	1 691 078
Sum gjeld		112 480 772	117 109 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 173 766	77 260 478

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Konrad Hjartarson
Styreleder

Rune Marteng Monsen
Nestleder

Håkon Stokdal
Styremedlem

Ingrid Johanne Viste Eriksen
Styremedlem

Ottar Espedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	460 000	425 000
Arbeidsgiveravgift	64 860	59 925
Sum personalkostnader	524 860	484 925

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	311 834	294 852
6390 Andre driftskostnader	5 967	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 577 753	2 045 915
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	249 983	179 113
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 389	45 162
6730 Honorar for teknisk rådgivning	7 800	33 131
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	436 614	255 613
6900 Elektronisk kommunikasjon	30 966	30 485
Sum	2 622 305	2 884 271

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	4 542 150	4 402 704
Avdrag på lån	-3 898 368	-3 898 368
Tilbakeføring av avskrivning	117 531	120 566
Endring disponible midler	761 313	624 902
 Omløpsmidler	 8 151 490	 8 120 671
 Kortsiktig gjeld	 960 584	 1 691 078
Disponible midler	7 190 906	6 429 593

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rullestolrampe	EL-Bil ladeanlegg	Våterguard	Overvåkningska	Ladestasjoner for EI-bil	Ladestasjoner for EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	440 897	0	182 112	26 325	22 604
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	264 539	1 523 375	0	32 175	16 146
Årets avskrivninger :	0	70 543	0	33 387	5 850	7 750
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :		10		5	10	5

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

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	29 400	0	29 400
Egenkapital	-35 336 406	4 542 150	-39 878 556
Sum Egenkapital	-35 307 006	4 542 150	-39 849 156

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Lånenummer:	81601621681	81601621649
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011
Rentesats:	5.26 %	5.26 %
Beregnet innfridd:	30.08.2051	30.08.2051
Opprinnelig lånebeløp:	71 235 788	62 000 000
Lånesaldo 01.01:	65 695 204	42 159 353
Avdrag i perioden:	2 374 536	1 523 832
Lånesaldo 31.12:	63 320 668	40 635 521
Saldo 5 år frem i tid:	51 448 041	33 016 361

Av anleggets bokførte gjeld er kr 111 520 189 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 69 022 276.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Borettslaget har et balkonglån. De andelseierne det gjelder betaler til borettslaget via sine felleskostnader. Felleskostnadene justeres årlig. Innbetalingen fra andelseierne i 2024 var kr 204 652 høyere enn renter og avdrag borettslaget har betalt til Danske Bank i 2024. Borettslaget hadde i 2023 en fordring mot andelseierne på kr 79 743.

Sum gjeld borettslaget har mot andelseierne for balkonglånet utgjør per 31.12.2024 kr 124 909.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark I

Styreleder	Konrad Hjartarson (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Håkon Stokdal (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Ingrid Johanne Viste Eriksen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Rune Marteng Monsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ottar Espedal (sign.)	04.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark I som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q

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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark I

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Konrad Hjartarson
Nestleder, Rune Marteng Monsen
Styremedlem, Håkon Stokdal
Styremedlem, Ottar Espedal
Styremedlem, Ingrid Johanne Viste Eriksen
Varamedlem, Sven Paulsen
Varamedlem, Ole Lilleheim

Styrets arbeid i perioden

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter, og diverse møter med eksterne leverandører.

Arrangementer.

Det har ikke blitt arrangert noen felles arrangementer i perioden.

Parkeringsplasser.

Styret arbeider sammen med leverandører for å få øket antall utvendige parkeringsplasser. Kommunen er involvert, men ting tar tid. Behovet er stort fordi ny innflyttere i borettslaget har i alle fall 1 bil, ofte 2.

Utbedre og vedlikeholde avløps systemet.

Styret beregner oppstart med å utbedre avløps systemet med å trekke «strømper» inne i eksisterende rør. Det er et omfattende arbeid, men det vil sikre borettslaget i årene framover.

Leverandør avtaler.

Det har gjennom året blitt reforhandlet og utvidet/oppdatert avtaler med våre viktigste leverandører/samarbeids partnere.

- Generell vaktmestertjeneste og innen gartnertjenester (grønt).
- Elektro
- Rørlegger
- Heis
- Ventilasjon
- Forsikring

Utvidet parkering for sykler / el-sykler.

Styret har utvidet parkeringsmuligheten for sykler og el-sykler med rom under 51C og 53C. Brukerne må få oppgradert en nøkkelbrikke for adgang. Dette spesielt for sikkerhet når syklene parkeres.

Lading el biler.

Avtalen med Aneo gir oss mulighet til å øke antall ladeplasser etter som behovet øker. Stolper og strøm er på plass, og dette gir oss trygghet i årene framover.

Kontakt med styret.

Kontakt med styret gjøres gjennom bruk av mailer. Dette gir beboerne direkte kontakt med styret, og ser ut til å øke i omfang. De som ikke er på en digital plattform kan legge sine spørsmål/ønsker i styrets postkasse, eller møte på åpent styrekontor, første mandag i måneden. Dette er fra kl. 1700, men vi vil til høsten også introdusere et tidspunkt på dagtid.

Styrets planer fremover

Sikring og oppgradering.

Styret vil jobbe videre med sikring og vedlikehold av bygningsmassen, spesielt innenfor avløp, bruk av "strømper" for sikring.

Ordensregler.

Det arbeides kontinuerlig med oppgradering av ordensreglene. Det synes som om de fleste boligeierne respekterer dette, men noen ser ikke ut til å respektere, ikke minst, tidspunktene for de enkelte arbeidsoppgavene. Styret kan varsle om forventet støy, men da må vi varsles. Noen renoveringsprosjekter kan vare i måneder, så ta vare på godt naboskap

Generelt styrearbeid.

Styret jobber kontinuerlig med å sikre bygningsmassen. Blokken begynner å bli gamle, slik at vi nok vil se et øket behov for oppgradering og EU-krav. Styret må hensyn ta majoritetens krav og ønsker. Dette kan synes vanskelig for noen av våre ny beboere, men å bo i blokk krever litt av den enkelte. Generelt synes det som det er god atmosfære og kommunikasjon i blokkene.

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 81549302.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Jernalderveien 53B
4041 HAFRSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre