



aktiv.

Madlastokken 6C, 4042 HAFRSFJORD

**Flott endeleilighet med 2 soverom
- Stor terrasse på hele 32 kvm -
Parkering i lukket garasjeanlegg
m/elbillader - Heis**



Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 2 115,-
Selger: Sheeraz Hameed Khan

Salgsobjekt: Eierseksjon, Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 10122.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2953
Snr. 84
Oppdragsnr.: 1413250033

Velkommen til Madlastokken 6C!

Velkommen til denne flotte leiligheten i Madlastokken 6C på Madla. Dette er en lettstelt endeleilighet med 2 soverom. Stor terrasse på hele 32 kvm med gode solforhold.

Innhold:

1.et.: Entre/gang, 2 sov, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning. Bod i fellesområdet.
Parkering i lukket anlegg m/elbillader. Heis i bygget.

Madla er et etterspurt, veletablert og barnevennlig boligområde, i umiddelbar nærhet til Amfi Madla kjøpesenter. Sentral beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager, UIS. Flotte turområder og badeplasser ved Hafrsfjord og rundt Store Stokkavatnet og Hålandsvatnet. Fra eiendommen er det enkel tilkomst til E39, som gir kort avstand til Hinna, Sola, Sandnes og industriområdet på Forus. Det er få minutters kjøring inn til Stavanger sentrum. God bussforbindelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10122.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun.

Beliggenhet

Et etterspurt, veletablert og barnevennlig boligområde på Madla, i umiddelbar nærhet til Amfi Madla kjøpesenter. Sentral beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager, UIS og flotte turområder. Det er kort avstand til lekeplass, hundepark og flere idrettsanlegg.

Ved Hafrsfjorden er det rekreasjonsmuligheter langs turstien året rundt. En gåtur på rundt 10 min tar deg til Møllebukta badeplass som ligger lunt til, innerst i fjorden. Her finnes sandstrand og herlige parkomgivelser. Ellers kan turområdene rundt Store Stokkavatnet og Hålandsvatnet anbefales.

Fra eiendommen er det enkel tilkomst til E39, som gir kort avstand til Hinna, Sola,

Sandnes og industriområdet på Forus. Det er få minutters kjøring inn til Stavanger sentrum.

God bussforbindelse like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og småhusbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater og forblendt med murstein. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran

Innhold

1.etasje: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning. Bod i fellesområdet.

Felles sykkelparkering og egen parkering i lukket anlegg.

Standard

Velkommen til denne flotte leiligheten i Madlastokken 6C på Madla. Dette er en lettstelt leilighet med 2 soverom. Stor terrasse på hele 32 kvm med gode solforhold.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Konklusjon fra takstmann:

Leiligheten fremstår med normal slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er dekket med betong-heller og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Fall lot

seg ikke kontrollere. Takteking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15- 35 år.

Anbefalte tiltak: Sameiet organiserer normal utvendig vedlikehold og behov for tiltak.

Vinduer og dører Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Inngangsdør og terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Terrasse-dør er treg å lukke. Utvendig beslag fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang -20/30/40 år.

Anbefalte tiltak: Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Normalt organiserer Sameiet utvendig vedlikehold og behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm. Stedvis noe knirk.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje

kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Avløpsrør Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.

Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Vannledninger Oppsummering

Rør i rør skap er plassert i bod. Avløp med utkast i vegg i bad/vaskerom. Avløp er ikke funksjons-testet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekrane er plassert i rør i rør skap. Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt. Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert. Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette.

Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak: Ventilasjons-aggregat er ikke lokalisert i leiligheten og er ikke kontrollert. Avtrekk har normal funksjon i dag. Det anbefales å lokalisere aggregat for kontroll. Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater

TG 2 overflater på grunn av blant annet. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv. Bom (hulrom under) i noen fliser og skader på flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet (avløp til toalett). Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning og dør (dette er i liten grad)

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Altibox igjennom sameiet

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg med elbillader.

Solforhold

Sørvestvendt terrasse med gode solforhold

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

83376816

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det ble gjort utvask av byrå før visning. Det vil ikke bli ytterligere utvask av boligen før overtagelse. Man kan derfor ikke klage på utvask ved overtagelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Energikarakter

B

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 034

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 816 370

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 265 480

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

Eierbrøk

64/8540

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, felles brannalarmsystem og grunnpakke TV fra Altibox.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 115

Andel fellesformue

Kr 32 339

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

S/E Madlastokken

Organisasjonsnummer

988455784

Om sameiet

- Sameiet består av 3 blokker med totalt 123 leiligheter.
- Alle leiligheter er levert med boligsprinkling.
- Brannalarm knyttet til Stavanger Brannvesen.
- Mulighet for elbil, kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Ny leietaker må meldes til styret for godkjenning.
- All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkerings ute er kun for besøkende.
- Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.
- Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnadene hos Klare Finans AS.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom godeverfedsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere. (jfr. §19 i by om eierskap). Styret kan derfor etter skriftlig begrunnet søknad tillate at det holdes en hund eller en katt. Søknad på eget skjema.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2953, seksjonsnummer 84 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/38/2953/84:

04.02.1991 - Dokumentnr: 1708 - Kjøpekontrakt

AVSTÅELSE AV NØDVENDIG GRUNN OG RETTIGHETER TIL BYGGING/

UTBEDRING AV NY KRYSSUTFORMING RV 509/FV 382

IFLG.KJØPEKONTRAKT TIL VEGSJEFEN I ROGALAND FYLKE PÅ VEGNE

AV STATEN VED SAMFERDSELSDEPARTEMENTET/ROGALAND

FYLKESKOMMUNE INNEH.DIV.BESTEMMSLER

Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2953

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2009 - Dokumentnr: 611453 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Neo AS

Org.nr: 982 929 733

Bestemmelse om gassledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2025 - Dokumentnr: 529899 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

29.04.2005 - Dokumentnr: 6489 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/8540

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.05.2007

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og grøntareal.
Plan 1323 og 1867.

Reguleringsplaner under arbeid i området: plan 2818, 2873, 2874 og 2870. For mer info
kontakt kommunen eller se kommunen sine sider.

Kommuneplan KP 2023-2040.

Eiendommen ligger i et område der det er hensynsone angående flomfare.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av
sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet
svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Fleksibel. Mulighet for rask overtagelse.

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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 14.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad

Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, Kongsgata 10

4005 STAVANGER

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

21.05.2025







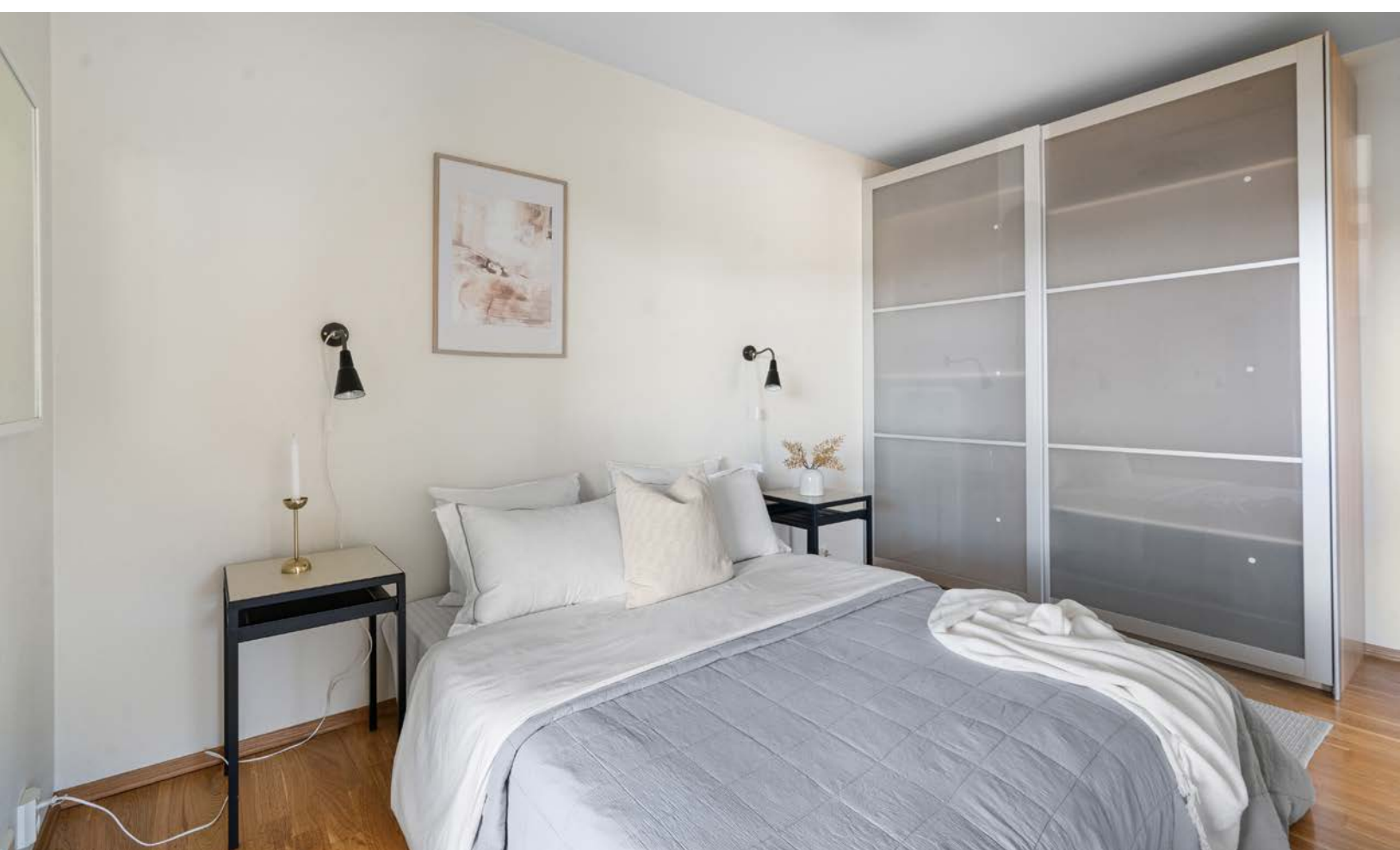






































Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Vedlegg

Madlastokken 6 C 4042 HAFRSFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet (i blokk)

Byggeår: 2005

BRA: 68 m²

BRA-i: 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31361>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Balkong er dekket med betong-heller og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Fall lot seg ikke kontrollere.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.

Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Sameiet organiserer normal utvendig vedlikehold og behov for tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Inngangsdør og terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Terrasse-dør er treg å lukke. Utvendig beslag fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Normalt organiserer Sameiet utvendig vedlikehold og behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm. Stedvis noe knirk.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Ikht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Rør i rør skap er plassert i bod.
Avløp med utkast i vegg i bad/vaskerom. Avløp er ikke funksjons-testet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak

Ventilasjons-aggregat er ikke lokalisert i leiligheten og er ikke kontrollert. Avtrekk har normal funksjon i dag. Det anbefales å lokalisere aggregat for kontroll. Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

TG 2 overflater på grunn av blant annet. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv. Bom (hulrom under) i noen fliser og skader på flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet (avløp til toalett). Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning og dør (dette er i liten grad).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sheeraz Hameed Khan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstrmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Madlastokken 6 C, 4042 Hafrsfjord**

Kommunenr: **1103**

Gårdsnr: **38**

Bruksnr: **2953**

Festenr:

Seksjonsnr: **84**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - Ref. Eiendomsverdi**

Boligtype: **Selveierleilighet (i blokk)**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun.

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater og forblendt med murstein.

Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

PARKERING

1 parkeringsplass i lukket anlegg. Gjeste-parkering.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår med normal slitasje.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	63	5	0	32
Totalt m²	68	63	5	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	59	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning,	Bod.
Totalt m²	63	59	4		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Tak høyde målt i stue 2, 49 m. Innvendig bod 3, 77 m². Terrasse/balkong med adkomst fra stue 31 m². Bod i kjeller 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong i betong med adkomst fra stue dekket med betongheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er dekket med betong-heller og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Fall lot seg ikke kontrollere. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sameiet organiserer normal utvendig vedlikehold og behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu og ytterdører er fra 2005.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Inngangsdør og terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Terrasse-dør er treg å lukke. Utvendig beslag fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Normalt organiserer Sameiet utvendig vedlikehold og behov for tiltak.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Parkett er noe slitt enkelte streder.

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm. Stedvis noe knirk. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	

6.4 Kjøkken



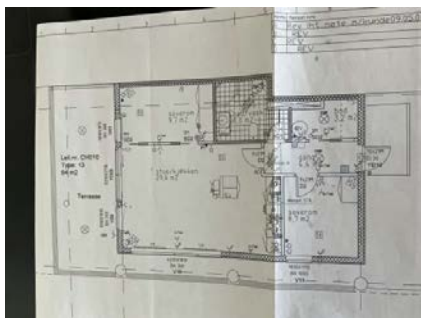
Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befarings, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer. Noe svelling på benkeplate over oppvaskmaskin TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Kjøkken fremstår ellers med normal slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-2	
Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Hus-brannslange er installert i bod.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.7 Vannledninger



Rør-fordeling er ikke merket.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør i rør skap er plassert i bod. Avløp med utkast i vegg i bad/vaskerom. Avløp er ikke funksjons-testet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.10 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjons-aggregat er ikke lokalisert i leiligheten og er ikke kontrollert. Avtrekk har normal funksjon i dag. Det anbefales å lokalisere aggregat for kontroll. Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG 2 overflater på grunn av blant annet. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv. Bom (hulrom under) i noen fliser og skader på flis.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

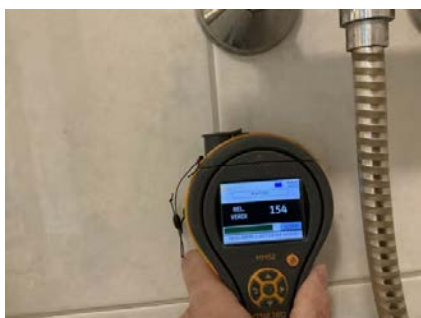
Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja





Skade på flis er dekket med silicon.



Noe kalk-utslag på fuger.



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsone med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet (avløp til toalett). Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på baderoms-innredning og dør (dette er i liten grad).

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist. Dokumentasjon på oppbygging av bad foreligger ikke.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250033	

Selger 1 navn
Sheeraz Hameed Khan

Gateadresse	
Madlastokken 6C	

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4042

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: 1413250033

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

Beskrivelse

små sprekker på flis er dekket med silicon (bilde i tilstandsrapport).

Initialer selger: SHK

1

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
Beskrivelse

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

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
Arbeid utført av

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1413250033

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

Beskrivelse

Lekkasje på kjøkken i 2023 fra leilighet ovenfor. Fikset av forsikringsselskap (Gjensidige) og jobben for utbedring ble gjort av RECOVER AS. Himling og vegger ble tørket og ny isolasjon ble lagt i vegg/tak. Sparkling og maling ble utført. Ligger i boligmappa.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1413250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sheeraz khan	80bf912d846a11143fe7ba7 c5d0b85da86183cad	20.05.2025 11:45:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250033

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

ORDENSREGLER

FOR SAMEIET MADLASTOKKEN 2, 4 og 6

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Beboerne/eierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og at besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Eierne/beboerne er erstatningspliktig for skader som oppdages eller oppstår. Bruksanvisninger som er gitt skal følges. Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppstår eller oppdages i boligen. Felles kabelanlegg for radio, TV og Internett er montert og det må kun brukes egnede spesialledninger. Eventuell oppsett av ekstra antenner skal godkjennes av styret i Sameiet.

2. Aktiviteter og støynivå.

Eierne/beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom kl 2300 og 0600. I dette tidsrommet skal det ikke være aktiviteter eller høy musikk som er

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal naboene varsles. Disse aktiviteter vil være tillatt:

- På hverdager kl. 0700 -- 2000
- I helg kl. 1000 -- 1800

På helligdager samt 1. mai og 17. mai skal utilbørlig larm ikke forekomme.

3. Bruk av bolig og tilknyttede arealer.

Beboere/eiere skal sørge for:

- tilstrekkelig oppvarmet bolig ved fravær, flytting eller lign. Om vinteren for å unngå eventuelle frostskafer
- avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondens- og fuktskader.
- opptre ansvarlig med ild og varme for å unngå brann
- dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende må man straks melde fra til styret. Eier er selv ansvarlig for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller vinduer ikke er tillatt.
- terrassene bør ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- rister og sluker på verandaene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke renner inn i boligen eller ned til nabo. Skader ved slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- melde alle skader til styret i sameiet som igjen kan avgjøre hvorvidt det er forsikringsdekning samt kontrollere om bygning kan være skadet.
- begrense skader ved å kontakte fagpersonell (for eks. rørlegger, elektriker etc)

Eieren skal søke styret eventuelt generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, parabolantener, varmepumper eller lignende.

4. Fellesarealer

Eierne/beboerne oppfordres til å holde Sameiet's eiendom inkl. fellesarealene rene og ryddige.

Eiere/beboere er pliktige til å merke postkassene med navn av hensyn til posten og annen informasjon.

Alt avfall skal kildesorteres i h.h.til reglene. Avfall skal ikke plasseres utenfor søppelkassene.

Alt elektrisk og elektronisk avfall må eierne/beboerne selv sørge for å kaste på dertil egnede plasser, og skal IKKE kastes eller plasseres på sameiet's eiendom.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører eierne/beboerne.

Sykler skal plasseres på angitte plasser.

Fellesdører (hovedinngang/kjellerinngang/sykelbod) skal alltid være låst. Lyset i kjeller skal slukkes etter bruk. Øvrige branndører i fellesarealene skal alltid være lukket.

5. Parkering og kjøring

All parkering av beboere/eiere skal foregå på angitte plasser, inne eller ute .

Fellesparkering ute er kun for sameiets gjester/besøkende .

Utstyr som kan være brannfarlig, så som pappkartong, møbler, væsker, etc. må ikke lagres i garasjen.

NB! Nummererte plasser ute må ikke brukes av gjester eller besøkende.

Kjøring på gårdsplasser, plattinger, gang- og sykkelstier er ikke tillatt.

Parkeringsanlegget skal kun benyttes til parkering av bil eller annet kjøretøy. Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.

1 times parkeringsplasser i garasjeanlegget er kun beregnet til av- og pålasting, samt renhold og lett vedlikehold av bil for eks.: hjulskift og støvsuging. **PS! Ingen form for spyling eller utvendig vasking av bil er tillatt.**

Urettmessig bruk av våre handikap plasser vil medføre borttauing for bileiers regning uten forvarsel.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i trapperom korridorer eller andre fellesrom. (p.g.a rømningsvei). Utenfor skal sykler plasseres på anvist sted eller i sykkel bodene.

6. Bruk av åpen ild og grilling

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt med bruk av åpen ild ved for eks.grilling.

Grilling kan tillates kun ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

7. Husdyrhold

Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/eiere. (jfr. §19 i lov om eierskap) Styret kan derfor etter skriftlig begrunnet søknad tillate at det holdes en hund eller en katt . Søknad på eget skjema. (se vedlagte skjema)

Søknaden skal også vedlegges en erklæring signert av de nærmeste naboene som bekrefter de ikke motsetter seg dyreholdet.

Revidert utgave 25.02 2015

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

MADLASTOKKEN

(org.nr. 988 455 784)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Siste endret og vedtatt på årsmøte 29.03.2022.

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

9-6 Møteledelse og protokoll	9
9-7 Stemmerett og fullmakt	10
9-8 Beslutninger på årsmøtet	10
10 Elektronisk kommunikasjon	11
11 Forretningsfører, regnskap og revisor	11
12 Ugildhet og mindretallsvern	11
12-1 Ugildhet	11
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Madlastokken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.4.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 123 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 2953 i Stavanger kommune.

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

Seksjonerte tilleggsgdeler omfatter bod til hver seksjon.

Parkering reguleres i punkt 4 nedenfor.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. I tillegg skal styret godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjennelse dersom det foreligger saklig grunn.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, levegger, vinterhager o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (herunder regler for lagring i garasjeanlegg, oppheng av markiser og blomsterkasser eller lignende). Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Organisering

(1) Seksjonseierne har enerett til parkeringsplass på fellesarealene etter følgende beskrivelse:

Leilighetstype:

- 1 (102 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 2 (62 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 3 (71 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 4 (50 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 7 (96 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 6 (45 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B 1 plass i parkeringsetasje
- 6 (45 kvm), 1-5 etg. Blokk C 1 plass ute
- 5 (30 kvm), 1-5 etg. Blokk A, B, C 1 plass ute
- 8A (154 kvm), 6 etg. Blokk A 1 plass i parkeringsetasje
- 8 (144 kvm), 6 etg. Blokk C 1 plass i parkeringsetasje
- 8 (144 kvm), 6 etg. Blokk B 2 plasser i parkeringsetasje
- 3A (71 kvm), 6 etg. Blokk A 1 plass i parkeringsetasje
- 9 (82 kvm), 6 etg. Blokk B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 10 (84 kvm), 6 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 11 (130 kvm), 6 etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 12 (63 kvm), U etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje
- 13 (64 kvm), U etg. Blokk A, B, C 1 plass i parkeringsetasje

(2) Seksjonseier kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.

(3) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegg og utvendig parkeringsplass, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Ladepunkt for el-bil

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret få anlagt ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Elbil-ladepunkt kan bare settes opp av firma godkjent av styret.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) elektriske ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, terrassedør og utgangsdør

j) røropplegget med tilhørende koplinger og pakninger fra hovedstoppekranen og innvendig i leiligheten

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, samt ødelagte låser og pakninger på vinduer og terrassedører.

(4) Seksjonseier vil i kraft av sin eksklusive bruksrett over balkong ha et ansvar for innvendig overflatevedlikehold. Overflatevedlikehold kan omfatte alt fra enkel rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., til utskifting/reparasjon av ødelagte enkeltfliser og/eller tremmer.

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

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

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke glassrute som er ødelagt/knust), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (hvis dette er punktert), og ytterdører til boligen, inklusive terrassedører, 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. Vedlikeholdet gjelder også innglassinger på terrasser (med unntak av knuste glassruter), med unntak av innglassinger som er ettermontert av seksjonseiere.

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til TV fordeles med lik andel per seksjon. Ekstratjenester på TV-pakken er seksjonseiers ansvar. Internett er også seksjonseiers ansvar.

Som felleskostnader regnes blant annet, men ikke begrenset til, kostnader til:

- indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- felles tekniske anlegg
- eiendomsforsikring
- rengjøring av fellesareal
- lys/oppvarming av fellesareal
- vaktmestertjenester
- forretningsførsel og styrehonorarer
- mv.

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

(4) Unnlatelse av å betale fastsatte felleskostnader anses som mislighold.

6-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal styret bestå av to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret kan gjenvelges. Funksjonstiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år funksjonstiden utløper.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

((4)) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått oversikt over hvilke saker som skal behandles.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- eventuelt styrehonorar

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall av fremmøtte seksjonseiere:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret. Seksjonseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

(2) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(3) Seksjonseierne som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

11 Forretningsfører, regnskap og revisor

Årsmøtet velger forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

S/E Madlastokken



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Madlastokken.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Madla forsamlingshus

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 Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Styret

S/E Madlastokken

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets 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 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Frafjord stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tormod Frafjord velges til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Liv Krag og Roger Flage velges til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomite.

586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 745 828	2 578 740	2 746 026
Leieinntekt garasje		18 600	17 900	18 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		613 524	588 924	618 444
Lading el-bil		54 708	71 091	54 000
Sum inntekter		3 432 660	3 256 655	3 436 470
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	319 480	302 365	319 480
Avskrivninger	5	16 927	29 107	0
Forretningsførerhonorar		266 244	258 744	280 092
Tilleggstjenester forretningsfører		26 583	27 958	26 750
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	18 000
Vaktmestertjenester		202 980	193 680	208 260
Drift og vedlikehold	3	1 353 339	1 393 354	1 529 900
TV og/eller internett		613 524	578 622	618 444
Forsikringer		360 607	304 398	424 200
Energi/strøm		192 189	215 380	199 200
Administrasjonskostnader		58 105	62 462	69 300
Sum kostnader		3 427 235	3 382 008	3 693 626
Driftsresultat		5 424	-125 354	-257 156
Finansielle poster				
Renteinntekter		164 623	128 431	120 000
Kundeutbytte		32 770	29 772	24 000
Netto finanskostnader		-197 393	-158 203	-144 000
Resultat	4	202 818	32 850	-113 156

586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	39 496	56 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 496	56 422
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		73 607	138 099
Forskuddsbetalte kostnader		325 881	263 829
Forskuddsbetalt strøm		26 119	62 044
Andre fordringer		11 661	36 581
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 945 138	4 182 374
Sum omløpsmidler		4 382 406	4 682 927
SUM EIENDELER		4 421 902	4 739 350

Balanse 2024

586 S/E Madlastokken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		4 250 800	4 047 983
Sum egenkapital	6	4 250 800	4 047 983
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 297	5 533
Innbetalt strøm		15 228	18 656
Leverandørgjeld		107 729	165 783
Annen kortsiktig gjeld		40 847	501 395
Sum kortsiktig gjeld		171 102	691 367
Sum gjeld		171 102	691 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 421 902	4 739 350

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Pedersen
Styreleder

Stein Birger Fodnestøl
Styremedlem

Tormod Fraffjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	280 000	265 000
Arbeidsgiveravgift	39 480	37 365
Sum personalkostnader	319 480	302 365

Sameiet 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	137 439	124 890
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	724 723	854 553
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	235 747	288 927
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 739	17 232
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	211 193	104 165
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 498	3 588
Sum	1 353 339	1 393 354

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	202 818	32 850
Tilbakeføring av avskrivning	16 927	29 107
Endring arbeidskapital	219 744	61 956
 Omløpsmidler	 4 382 406	 4 682 927
 Kortsiktig gjeld	 171 102	 691 367
 Arbeidskapital	 4 211 305	 3 991 560

Note 5 - Varige driftsmidler

	3 stk. Escape Chair	Informasjonsskjermer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 900	84 633
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 900	84 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 900	45 138
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 496
Årets avskrivninger :	0	16 927
Anskaffelsesår :	2018	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	4 250 800	202 817	4 047 983
Sum Egenkapital	4 250 800	202 817	4 047 983

Resultat og balanse med noter for S/E Madlastokken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For S/E Madlastokken

Styreleder	Per Pedersen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Stein Birger Fodnestøl (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tormod Frafjord (sign.)	05.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i S/E Madlastokken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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: ECX77-ZNK0G-WUNC2-ULV6W-PNHO-03G05



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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: ECX77-2NK0G-WUNC2-ULV6W-PNHY0-03G05

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

2025-03-06 15:25:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECX77-2NK0G-WUNC2-ULV6W-PNHYO-03G05

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 S/E Madlastokken

S/E Madlastokken ligger i Stavanger kommune og består av 123 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455784.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Pedersen
Styremedlem, Tormod Frafjord
Styremedlem, Stein Birger Fodnestøl
Varamedlem, Roger Flage
Varamedlem, Liv Krag

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt flere protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid
Har endelig funnet lekkasjen i blokk 4A i 5 ets.
Spyling av garasje PS vil nå bli gjort årlig
Høytrykks spyllt utvendige plattinger.
Skiftet defekt branndør til bossrom i blokk 4A
Gravd opp skiftet dren masse på baksiden av blokk 4A
Har endelig fått malt resten av fasadene
Har ferdigstilt utvendig klipping av busker og hekker
Halvårlig gjennomspyling av avløpsrør.

Styrets planer fremover

Kjøpe/montere nye overvåkningskamera utvendig som vil dekke hoveddør og inngang til sykkel boder.
Bestilt ny motor til heis, som reserve Dyrt men p.g.a. av leveringstid 3-5 mndr.
Utskifting av inne belysning/lamper i fellesarealer, Led, bedre lys og med sensor. Strøm sparing.
Skifte utelamper, Alder og problemer med fuktighet som forårsaker at jordfeil bryter slår ut.
Ideen solceller på våre tak vurderes fortløpende. kostnad mot inntjening.

Generelt vedlikehold

Forsikringsavtale

S/E Madlastokken er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 83376816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i S/E Madlastokken tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - I Madla forsamlingshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Per Pedersen ble valgt til møteleder og Agnethe Kvinnsland ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Harald Tobiassen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 25 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 280 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Frafjord stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Tormod Frafjord ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Liv Krag og Roger Flage ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fortsetter som boligselskapets valgkomité.

Etter dette består styret av:

Styreleder : Per Pedersen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Stein Birger Fodnestøl - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Tormod Frafjord - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Liv Krag - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Roger Flage - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 08.04.2025.

Protokoll for S/E Madlastokken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Pedersen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Harald Tobiassen (sign.)	09.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 12.05.25 Side 1 av 2

S/E Madlastokken	V ³ r ref.:	586/84
Madlastokken 6 C	Type:	Eierseksjonssameie
4042 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Sheeraz Khan
Organisasjonsnr: 988 455 784	Seksjonsnr:	84

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 115

Felleskostnader: Fellesutgifter 1 716

Tilleggsytelser: TV-pakke 399

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajournf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Pedersen

Adresse: Madlastokken 4 A

Postnr/-sted: 4041 HAFRSFJ ORD

Telefon: Mob.: 90686932

E-post: Madlastokken246@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Gjeld: 0 Andre inntekter: 1 502

Annen formue: 32 339 Utgifter: 0

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 84 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 38/2953

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 83376816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.05.2006

Etasje: U Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei BOA 64

Parkeringsstype: Felles garasjeanlegg ()

Systeml³ s: Nei Antall rom: 3 BRA 64

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:

Livslnp standard: Nei Kategori: Brnk 64

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 12.05.25 Side 2 av 2

S/E Madlastokken	V³ r ref.:	586/84
Madlastokken 6 C	Type:	Eierseksjonssameie
4042 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Sheeraz Khan
Organisasjonsnr: 988 455 784		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 3 blokker med totalt 123 leiligheter.
- Alle leiligheter er levert med boligsprinkling.
- Brannalarm knyttet til Stavanger Brannvesen.
- Mulighet for elbil, kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Ny leietaker må meldes til styret for godkjenning.
- All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkerings ute er kun for besøkende.
- Beboere kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.
- Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/eleere.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbråk. Dette innebærer at sameieren har så kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

Nabolagsprofil

Madlastokken 6C - Nabolaget Madlaforen/Madlatorget - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Madlastokken Linje 16, FB40, N85	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.4 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 321 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Madla	3 min
Recharge Shell Madlakrossen	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

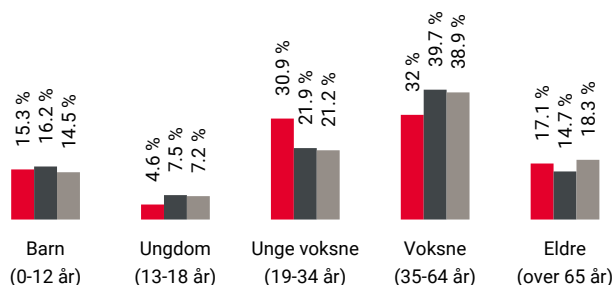
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Molkeholen barnehage (1-5 år) 71 barn	9 min 0.7 km
Sandal barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km
Hannes Lekestue Madla barnehage (2-5 ... 43 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Mega Madla Express Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Madlakrossen	6 min



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. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 88/100

Sport

⚽ Madlaforen balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Madlamark skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🚴 SATS Madla	7 min	🚶
🚴 MOVA Tjensvoll	23 min	🚶

Boligmasse



32% enebolig
14% rekkehus
37% blokk
17% annet

«Det er mange koselige gamle folk her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Madla

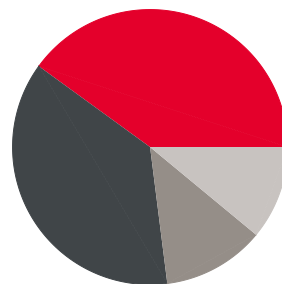
6 min



Apotek 1 Madla

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



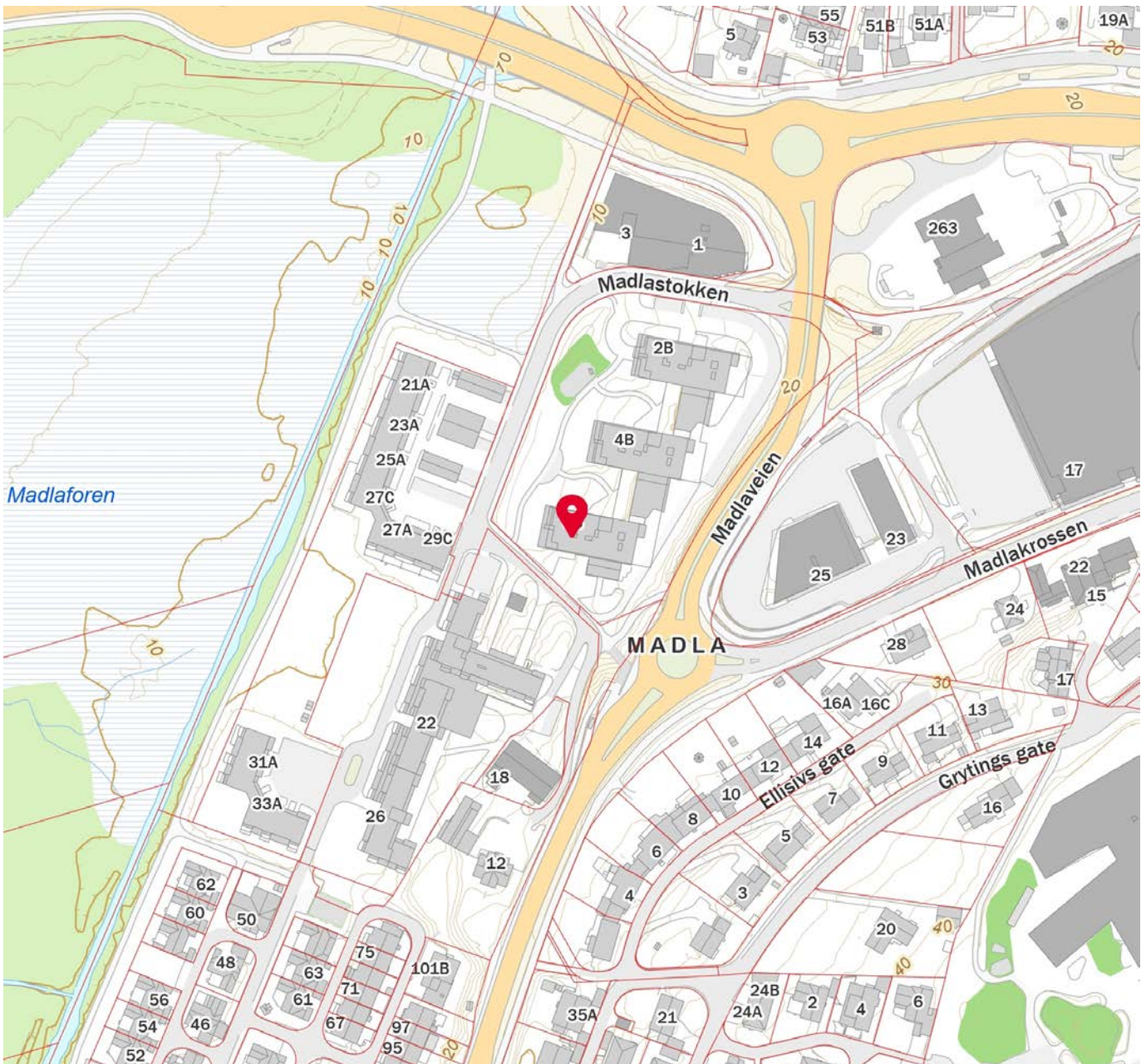
0%

54%

Madlaforen/Madlatorget
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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: Madlastokken 6C
4042 HAFRSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre