



aktiv.

Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD

**Attraktiv bbl-leilighet med utsikt
og gode solforhold - Stor
innglasset balkong - Heis -
Populært område**



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 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 318 070,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 277 673,-
Felleskostn.: Kr 4 728,-
Selger: Gunn Helen Askvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 4603.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2163
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1413250084

Attraktiv bbl-leilighet med utsikt og gode solforhold - Stor innglasset balkong - Heis - Populært område

Velkommen til denne innholdsrike leiligheten med flott beliggende i dette attraktive området på toppen av Madlamark i Stavanger. Området er kjent for sin nærhet til skoler, barnehager og gode servicetilbud. Med kort avstand til offentlig transport, er det enkelt å komme seg rundt i byen. Området byr også på flotte turmuligheter og et trygt nabolag, perfekt for både eldre, studenter og enslige.

Leiligheten har en god og praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom. Bod i underetasjen. Boligen holder grei standard men oppgradering bør påregnes. Boligen har en flott innglasset balkong på hele 19 m² med flott utsikt og gode solforhold.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Originale tegninger er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4603.6 m²

Beliggenhet

Eiendommen på Jernalderveien 51B ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Madla. Området er populært for alle type aldersgrupper, og både familier og enslige, noe som gjenspeiler det mangfoldige og inkluderende nabolaget.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode forbindelser like i nærheten. Kort avstand til Stavanger, Sandnes og Sola. Det er også nærhet til bl.a det nye Sykehuset og Universitetet

Familier vil sette pris på nærheten til flere skoler. Madlavoll skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 2 minutters gange unna. For eldre barn er Gosen skole, som dekker 8. til 10. klasse, kun ca 8 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er også praktisk med Coop Extra Madlamark bare 2 minutters gange unna, mens Kiwi Gosen ligger også i nærheten. For de minste er det flere barnehager i nærheten.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er vurdert til å ha lite støy og trafikk, noe som gir en fredelig og trygg atmosfære. Dette gjør Jernalderveien 51B til et ideelt sted for de som ønsker en kombinasjon av bylivets bekvemmeligheter og naturens ro.

Adkomst

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

bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Stavanger Kommune

Skolekrets

Konferer Stavanger Kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Oppført i 1975

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong ut fra leiligheten.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Avvik mellom 5 - 10 mm målt i stue og kjøkken.

TG2

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Det er varierende slitasje på låskasser.

Konsekvens/tiltak: Låskassene bør utbedres eller byttes ut ved behov for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller problemer med dørens bruk. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet og funksjonalitet.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eldre membran og sluk kan miste sin funksjon over tid.

Ut fra alder er baderommet modent for oppgradering til dagens standard på våtrom.

1. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Riss og sprekker i utstyr på våtrommet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader eller lekkasjer.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. Det er påvist fuktskader i bunnplate i benkeskap, samt mindre bruksslitasje for øvrig på innredningen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør foretas utbedring av fuktskader i bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre skadeutvikling og risiko for mugg- og råteskader.

Mindre bruksslitasje på innredningen vurderes å ha lav konsekvens, men bør følges opp ved behov.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er utettheter i hjørner over gulv som kan føre til av eventuelt vann på gulv kan forårsake skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør gjennomføres utbedring av utettheter i hjørner for å hindre at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Ut fra alder er vaskerommet modent for oppgradering til dagens standard på våtrom.

Leiligheten er en del av en borettslagsblokk oppført i 1975.

Etasjeskillerne i bygget er konstruert av betongdekke.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med isolerglass. Hovedytterdøren er malt. Til leiligheten hører en innglasst balkong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er varierende slitasje på låskasser.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist fuktskader i bunnplate i benkeskap, samt mindre bruksslitasje for øvrig på innredningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er utettheter i hjørner over gulv som kan føre til av eventuelt vann på gulv kan forårsake skader i underliggende konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Stue ble siste gang oppgradert i 2006. Kjøkkenfronter fra Herjedalskjøkken byttet i 2002. Forøvrig nytt dusjkabinett fra 2020, mens øvrig baderomsinnredning er fra 2001. Leiligheten fremstår i den stand som følger naturlig av byggeår og med de nevnte etterfølgende endringer.

Jeg er ikke kjent med vesentlige feil eller skader som vanninntrengning, utett våtrom, elektrisk anlegg, rør eller andre bygningsmessige skader. Jeg er ikke kjent med skadefur, radonmåling, asbest eller andre farlige materialer.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i: 75 kvm: Entré, bod, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom

BRA-b: 19 kvm: Innglasset balkong

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm: Bod

Standard

Velkommen til denne innholdsrike leiligheten med flott beliggende i dette attraktive området på toppen av Madlamark i Stavanger. Området er kjent for sin nærhet til skoler, barnehager og gode servicetilbud. Med kort avstand til offentlig transport, er det enkelt å komme seg rundt i byen. Området byr også på flotte turmuligheter og et trygt nabolag, perfekt for både eldre, studenter og enslige.

Leiligheten har en god og praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom. Bod i underetasjen. Boligen holder grei standard men oppgradering bør påregnes. Boligen har en flott innglasset balkong på hele 19 m² med flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Montyert komfyrvakt.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Tapet og strie.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Hovedstoppekran er montert i benkeskap.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 100 liter, montert i april 2018. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer fra byggeåret.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet følger med i handelen

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Selger setter inn nytt brannslukningsapparat.

2018:

- Varmtvannstanken er på 100 liter. Montert av Rør Service AS i april 2018.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026. Styret er helt i startfasen på planlegging av et rørprosjekt. Teknisk avdeling hos Bate er engasjert i et forprosjekt. Tilbud er ennå ikke innhentet så kostnadene er fortsatt ikke kjent.

2022:

- Ladestasjoner for El-bil

2021:

- For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innført i 2021.

- Innglasset balkong.

2020:

- Ladestasjoner for El-bil

2019:

- Ladestasjoner for El-bil

2018:

- EL-Bil ladeanlegg
- Waterguard Overvåkningska

2017:

- Rullestolrampe

2009:

- Påkostninger Parkeringsanlegg

2003:

- Påkostninger Bygninger

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via Telia inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles, utvendig oppstillingsplass.

Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseierne. Søknad om parkeringsplass sendes styret. Det er egne leiekontrakter for garasjene, som vil si at når behovet for garasje ikke lenger er til stede, eller ved salg av leiligheten, skal kontrakten og parkeringsplassen returneres borettslaget.

For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innført i 2021. Det foreligger avtale med Skagen Parkering for kontroll.

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

Se ellers ordensreglene for videre detaljer.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3691033

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 774 556

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 098 225

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 728 kr i måneden
- Fordeles slik:
- Felleskostnad tillegg balkong: 929 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 799 kr i måneden

Inkluderer bl.a. utvendig vedlikehold, betjening av andelens fellesgjeld, forsikring av bygningen, internett/TV Telia, eventuelle tjenester for felles tomt, trappevask, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og kommunale avgifter. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026. Skal lånefinansieres. Kan bety en økning i felleskostnader og fellesgjeld. Styret er helt i startfasen på planlegging av et rørprosjekt. Teknisk avdeling hos Bate er engasjert i et forprosjekt. Tilbud er ennå ikke innhentet så kostnadene er fortsatt ikke kjent.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 728

Andel Fellesgjeld

Kr 318 070

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Andel fellesformue

Kr 27 631

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Madlamark 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

951167975

Andelsnummer

7

Om borettslaget

- 3 blokker med 1, 2, 3 og 4-roms leil. i 12 etasjer - 294 andeler
- Dyrehold tillatt. Se i ordensreglene.
- Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via GET/Telia. Kontakt selger for mer informasjon
- Åpent styrekontor 1. mandag hver måned. Styreleder og nestleder kan kontaktes på telefon og e-post.
- Borettslaget har elektronisk nøkkelsystem. Kontakt styret for programmering av nøkler.
- Vaktmestertjenester
- Rengjøringsbyrå til vask av ganger og trapper.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Parkering: Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseierne. Søknad sendes styret.
Egne leiekontrakter for garasjene, dvs. de skal tilbakeleveres borettslaget når behovet for garasje ikke lenger er tilstede eller ved salg av leilighet.
For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innført i 2021. Avtale med Skagen Parkering for kontroll.
- Lading av elbil er mulig i egne ladestasjoner - og i noen garasjer. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
- Gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive

boligspekulasjon

- Urådighetserklæring tinglyst til Danske Bank har ingen betydning for omsetning av andeler
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Informasjon hentet fra generalforsamling 11.04.25.

Styrets planer fremover:

Sikring og oppgradering.

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

Ordensregler.

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

Generelt styrearbeid.

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

Borettslaget Madlamark I er et borettslag i Stavanger kommune. Det består av 294 andeler. Organisasjonsnummeret er 951 167 975. Forretningsfører er Bate boligbyggelag. Selskapet har en hjemmeside på www.madlamark1.no.

Borettslaget har vaktmestertjenester og benytter et rengjøringsbyrå til vask av ganger og trapper. Det er også gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.

Vedtatte saker:

- Det nye styret oppfordres til å se på totalkostnadene for dette og komme tilbake med informasjon i saken. (vedr. vannmålere)
- Vedtekstendringene ble vedtatt som beskrevet i saken.
- Styrets innstilling vedtatt enstemmig. (vedr. parkering)
- Styrets innstilling vedtatt enstemmig. (vedr. mistillit til styreleder)

Pågående saker:

- Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026. Lånefinansieres.
- Styret arbeider sammen med leverandører for å få øket antall utvendige

parkeringsplasser. Kommunen er involvert, men ting tar tid.

- Styret beregner oppstart med å utbedre avløps systemet med å trekke «strømper» inne i eksisterende rør.
- Styret vil jobbe videre med sikring og vedlikehold av bygningsmassen, spesielt innenfor avløp, bruk av "strømper" for sikring.
- Det arbeides kontinuerlig med oppgradering av ordensreglene.
- Styret jobber kontinuerlig med å sikre bygningsmassen. Blokken begynner å bli gamle, slik at vi nok vil se et øket behov for oppgradering og EU-krav.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 81601621649, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 05.01.2026: 39 111 505

Andel av saldo: 135 804

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

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Balkonglån

Lånummer: 81601621681, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 05.01.2026: 60 945 846

Andel av saldo: 182 267

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

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

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

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

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styrets planer fremover

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

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

Oppgradering av avløpsrør.

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

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

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 465 772,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (4 542 150,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026. Lånefinansieres.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard
- Vannmålere i hver leilighet

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Det er tillatt med lovlige dyr i boligselskapet under forutsetning av at du som eier aksepterer Borettslagets regler for dyrehold, som fremkommer som følger: Nærmeste naboer informeres, og dyr skal ikke tas med i Borettslagets Fellesrom, Utleieleilighet eller Styrerom – dette på grunn av fare for allergier. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område. Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v. Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Du er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter du deg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Du erklærer deg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter, og finner nødvendig å foreta.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at ikke skader oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet, og at sluker og avløp er renses og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/WC avløp da dette tetter rør og skaper vannskader.
- At vannavløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet slik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testes iht. bruksanvisning. Et evt. avvik i funksjon umiddelbart meldes til Styret.
- At hovedkran for vann fungerer og at denne blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.
- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for Borettslaget.
- At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- Å melde alle skadesaker til Styret, som avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse en lekkasje.

Brannvern

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2163 i Stavanger kommune. Andelsnr. 7 i Madlamark 1 Borettslag med orgnr. 951167975

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/38/2163:

23.09.1970 - Dokumentnr: 8528 - Rettigheter iflg. skjøte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 838 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Danske Bank A/s Nuf

Org.nr: 977 074 010

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1970 - Dokumentnr: 6185 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:38 Bnr:299

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.01.1975.

Det foreligger ferdigattest for Fasade rehabilitering med utvidelse og innglassing datert 10.12.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har felles privat vei via 38/2167 - Borettslaget Madlamark I.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Området er regulert til blokkbebyggelse, skole og offentlig friområde iht.

reguleringsplan "Madlamarka sør, øvre del" med id. 560. Ikrafttredelse: 30.01.1970

Følger reguleringsplan Madlamarka sør, øvre del (plan-ID 560), som regulerer hoveddelen av eiendommen til blokkbebyggelse. En mindre del av eiendommen berøres også av detaljregulering for Jernalderveien 40, Madla bydel (plan-ID 2647).. 30.01.1970

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 14926.61 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B331.

Eiendommen er berørt av hensynssone H730_32 for båndlegging etter kulturminneloven, som dekker et areal på 438.33 kvm i henhold til kommuneplanen. I tillegg er en mindre del av eiendommen (2.22 kvm) berørt av hensynssone H140_9 for friskt i henhold til reguleringsplan 2647.

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

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.

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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 959 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 968 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 971 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 603

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 14 millioner kroner. 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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % 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.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

19.01.2026





Fasade og flotte grøntområder.



Fellesområdene er pent opparbeidet med lekeplass og flotte stier.



Stor flott innglasset balkong med utsikt og gode solforhold



Innglasset balkong



Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.



God plass til kjøkkenbord.









Romslig stue med plass til både sittegruppe og spiseplass.



Åpen praktisk løsning til kjøkkenet.







Soverommet har plass til stor seng og garderobeløsning.



Vindu gir godt med naturlig lys inn på rommet.



Baderommet har stor innredning med godt med oppbevaringsplass.



Badet har også hjørnedusj og toalett.





Praktisk vaskerom med tilgang direkte fra kjøkkenet.



Innbydende entre/gang med lyse vegger og parkett på gulv.



God plass til garderobe i enden for oppbevaring av yttertøy og sko.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Jernalderveien 51B , 4041 HAFRSFJORD



STAVANGER kommune



gnr. 38, bnr. 2163



Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1801

Referansenummer: AT1515

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10047



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslagsblokk 1975 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Innglasset balkong ut fra leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Avvik mellom 5 - 10 mm målt i stue og kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har ventilasjonsanlegg, servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt mellom vaskerom og bad..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 100 liter.
Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

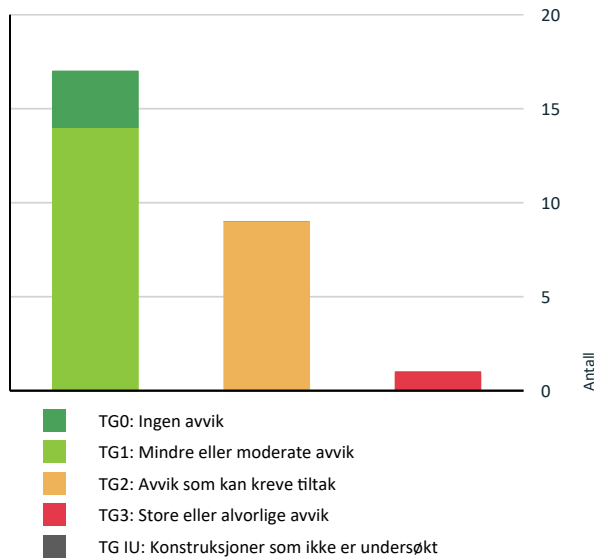
[Gå til side](#)

Leilighet

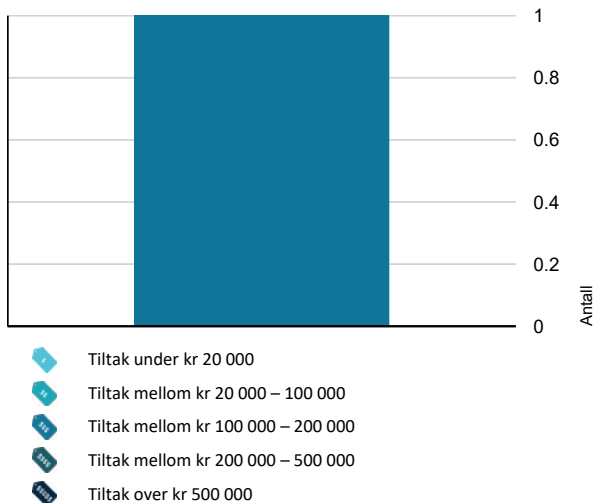
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Originale tegninger er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1975

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra leiligheten.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og strie. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Avvik mellom 5 - 10 mm målt i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende slitasje på låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låskassene bør utbedres eller byttes ut ved behov for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller problemer med dørens bruk. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 8 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eldre membran og sluk kan miste sin funksjon over tid.

Ut fra alder er baderommet modent for oppgradering til dagens standard på våtrom.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt mellom vaskerom og bad.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utettheter i hjørner over gulv som kan føre til av eventuelt vann på gulv kan forårsake skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres utbedring av utettheter i hjørner for å hindre at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Ut fra alder er vaskerommet modent for oppgradering til dagens standard på våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ventilasjonsanlegg, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Riss og sprekker i utstyr på våtrommet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader eller lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist fuktskader i bunnplate i benkeskap, samt mindre bruksslitasje for øvrig på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av fuktskader i bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre skadeutvikling og risiko for mugg- og råteskader. Mindre bruksslitasje på innredningen vurderes å ha lav konsekvens, men bør følges opp ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran er montert i benkeskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 100 liter.
Montert av Rør Service AS i april 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

Det er fremvist dokument for avsluttet tilsynssak for anlegget datert den 02.12.2021: Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til tiltak om utbedring.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selger setter inn nytt brannslukkingsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

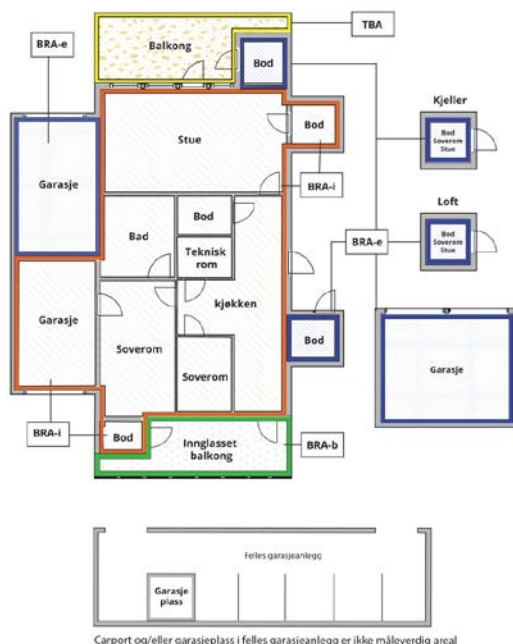
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75		19	94	
Underetasje		2		2	
SUM	75	2	19		
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom		Innlasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Gunn Helen Askvik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Jernalderveien 51B

Hjemmelshaver

Borettslaget Madlamark I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951167975			Tveita Anna Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Madla i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Forum Arkitekter AS
Damsgårdveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
KMY-08/7345

ARKIVNR.
BYG 38/2163

JOURNALNR.
68054/09

DATO
10.12.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 38/2163. Byggestedsadresse: Jernalderveien 51 A og B
Tiltakshaver: Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth
Tiltakets art: FASADEREHABILITERING MED UTVIDELSE OG INNGLASSING
AV EKSIST.

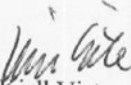
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 09.09.2008 sak 3871/08, og kan tas i bruk.

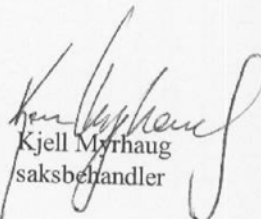
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Kjell Myrhaug
saksbehandler

Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth, Jernalderveien 51 B, 4041 HAFRSFJORD

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunn Helen Askvik

Boligen

Jernalderveien 51B
4041 HAFRSFJORD

1103-38/2163/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Stue ble siste gang oppgradert i 2006. Kjøkkenfronter fra Herjedalskjøkken byttet i 2002. Forøvrig nytt dusjkabinett fra 2020, mens øvrig badersinnredning er fra 2001. Leiligheten fremstår i den stand som følger naturlig av byggeår og med de nevnte etterfølgende endringer.

Jeg er ikke kjent med vesentlige feil eller skader som vanninntrengning, utett våtrom, elektrisk anlegg, rør eller andre bygningsmessige skader. Jeg er ikke kjent med skadefur, radonmåling, asbest eller andre farlige materialer.



Bolig selges med boligselgerforsikring

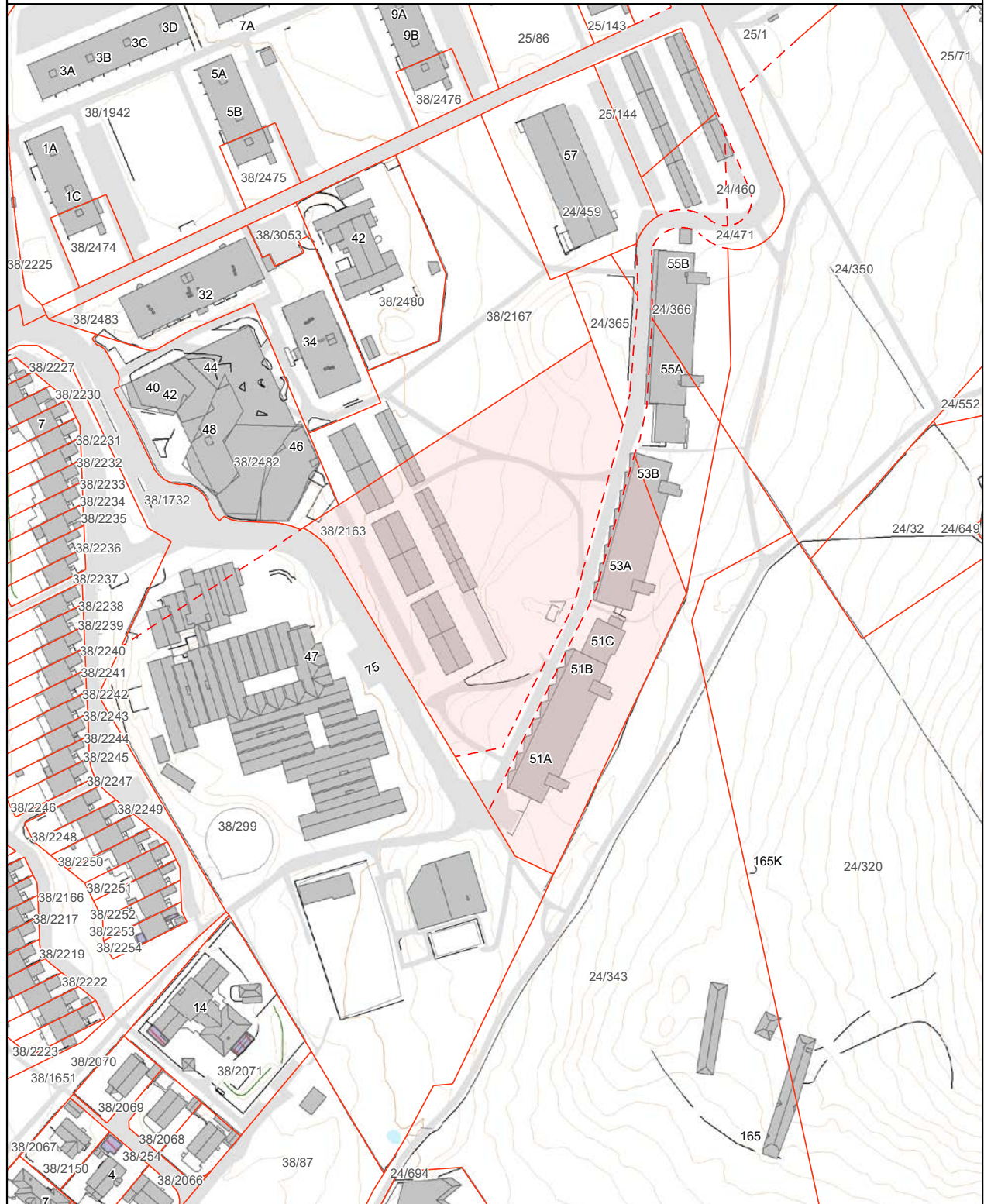
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:2,000



Adresse: Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:2,000



Reguleringsbestemmelser for plan 2647, detaljregulering for Jernalderveien 40, Madla bydel

09.12.2019

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.12.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for nærbutikk, nærservice, bolig og parkering.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken.

Det stilles krav om maks 1 bilparkeringsplass per boenhet og 0,2 til gjesteparkering. Til næringsareal/skole stilles det krav om maks 31 bilparkeringsplasser. Det tillates oppføring av boder og sykkelparkering.

Gjesteparkering og parkering tilknyttet forretning skal være offentlig tilgjengelig.

Minimum 5 prosent av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede og samtlige parkeringsplasser skal tilrettelegges for fremtidig bruk av elbiler.

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA næringsareal. Det skal anlegges minimum 10 sykkelparkeringsplasser for gjester på bakkenivå i nærheten av inngang for bolig og næringsarealer.

2.2 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Krav til uteoppholdsareal skal primært dekket innenfor regulert uteoppholdsareal og torg.

Minimum 50 prosent av opparbeidet uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold 21. juni kl. 18.00 og 21. mars kl. 15.00.

Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetrer, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor 0,5 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

3.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering,

adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.4 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442. Det tillates overskridelser av støygrensen for areal innenfor f_UT1.

3.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en trafikksikkerhetsplan for anleggsfasen. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Rektor ved tilgrensende skole skal ha mulighet til å komme med innspill til trafikksikkerhetsplanen.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

3.6 Kvartalslek

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved detaljert plan for kvartalslek. Kvartalslek skal fortrinnsvis etableres innenfor tilgrensende eiendom 38/2167, sør for etablert barnehage, med en størrelse på minimum 1,5 daa. Alternativt kan kvartalslek etableres i kombinasjon med sandlek innenfor f_UT1.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Renovasjonsanlegg, f_RE1

f_RE1 er felles for boliger innenfor B/F1 og B/F2 og skal opparbeides med nedgravde containere.

4.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg, f_KT1

Innenfor areal regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg tillates det etablert nettstasjon.

4.3 Uteoppholdsareal, f_UT1

Regulert uteoppholdsareal er felles for boliger innenfor B/F1 og B/F2.

Innenfor f_UT1 skal det etableres sandlek på minimum 150 m² og møteplass med sittemulighet for beboerne. I tillegg tillates det etablert kvartalslek innenfor f_UT1. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

Dekket under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der arealet over er regulert til lek og uteopphold.

4.4 Bolig/forretning (B/F1 og B/F2)

Det tillates maks 39 boenheter innenfor B/F1 og B/F2.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 80 % av boenhetene skal være lik eller større enn 55 m².

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 5 m² i form av privat balkong eller terrasse.

Det tillates maks BRA på 3520 m² til bolig og maks salgsareal på 1 000 m² BRA til nærbutikk og maks salgsareal på 500 m² til nærservice innenfor B/F1 og B/F2. I tillegg tillates det felles arealer som f.eks. rampe ned til p-kjeller. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

Det skal etableres egne avfallsrom for næringsdelen.

Fasadene i sokkeletasjene skal utformes med tegl som hovedmateriale. Øvrige deler av bebyggelsen skal utformes med utstrakt bruk av trekledning. Det skal benyttes grønne tak på de deler av bebyggelsen som ikke er takterrasse.

B/F1

Det tillates nærservice i første etasje. Nærservice i første etasje skal ha direkte adkomst fra torg. Det skal være aktive, åpne og publikumsrettede førsteetasjer.

Det tillates sykkelparkering og/eller boder i første etasje.

B/F2

Det skal etableres nærbutikk med salgsflate på maks 1 000 m² BRA i første etasje. Det tillates nærservice i første etasje. Nærbutikk i første etasje skal ha direkte adkomst fra gate. Det skal være aktive, åpne og publikumsrettede førsteetasjer.

Det skal sikres en gangforbindelse på bakkeplan, med 3 meter bredde, mellom f_GV2 og f_T1 som er åpen for allmenheten.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Veg, f_KV2 og f_KV3,

f_KV2 er felles for B/F1 og B/F2. f_KV2 skal brukes til varelevering.

f_KV3 er felles adkomst for boliger innenfor Jernalerveien 32 og 34

5.2 Veg, o_KV1,

Alle offentlige veger skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Gangfelt innenfor o_KV1 skal utformes som opphøyde gangfelt med intensiv belysning.

o_KV4 skal utformes som av- og påstigningslomme for tilgrensende barneskole.

5.3 Fortau, o F1

Ved etablering av o_F1 skal eksisterende tre-rekke innenfor o_AVG1 bevares. For å ivareta trærnes rotsystem tillates det ikke arbeid i grunnen.

5.4 Torg, f T1

f_T1 er felles for B/F1 og B/F2.

Innenfor f_T1 skal det etableres et torg. Det skal legges til rette for opphold og området skal opparbeides med sittemuligheter og beplantning. Det skal etableres et lekeområde innenfor torget. Det tillates uteservering i tilknytting til næring i felt B/F1 og B/F2.

Området skal være åpent for allmenheten.

5.5 Gangvei, f GV1 og f GV2

f_GV1 er felles for B/F1, B/F2 og Jernalderveien 32 og 34.

f_GV2 er felles for B/F1 og B/F2, men skal være åpen for allmenheten.

5.6 Annen veggrunn grønt, o AVG1- o AVG5

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

5.7 Annen veggrunn grønt, f AVG6 - AVG12

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

f_AVG6 - AVG11 er felles for B/F1 og B/F2.

f_AVG12 er felles for boligene innenfor felt B1 og B2 i plan 2296.

Innenfor f_AVG7 skal det etableres beplantning/gjerde i avgrensningen mot f_KV2.

Innenfor f_AVG11 skal det etableres beplantning som skal fungere som buffer mellom avfallscontainere og boligbebyggelse.

§ 6 Hensynssoner (pbl 12-6)

6.1 Sikringssone. Frisikt H140

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vegbaner. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - Parkeringskjeller

I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Der anlegget ligger under uteoppholdsarealer skal det dimensjoneres for å tåle minimum 1,2 meters jordoverdekning, med unntak av skråninger som skal ta opp terrengforskjeller.

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. Det tillates parkering under B/F1, B/F2, f_GV2 og deler av areal regulert til felles uteoppholdsareal.

Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra Jernalderveien.

Parkeringsanlegget skal utformes slik at det legges til rette for kobling av p-kjeller mot sørøst på et senere tidspunkt.

§ 8 Rekkefølgekrav

- 8.1 f_UT1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.
- 8.2 Det skal være opparbeidet kvartalslek før brukstillatelse for boliger kan gis. Kvartalslek skal fortrinnsvis etableres innenfor tilgrensende eiendom 38/2167, sør for etablert barnehage, men en størrelse på minimum 1,5 daa. Alternativt kan kvartalslek etableres i kombinasjon med sandlek innenfor f_UT1.
- 8.3 Jernalderveien, o_KV1, o_F1 – o_F5, og opprustning av kryss i Jernalderveien/Madlavollveien skal være opparbeidet før igangsettelsestillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.4 Av- og påstigningslomme, o_KV4, for tilgrensende barneskole skal opparbeides før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.5 Eksisterende VA-ledninger i Jernalderveien skal omlegges før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.6 Det skal dokumenteres om det er behov for nettstasjon ved byggesøknad. Ved behov stilles det krav om opparbeiding av nettstasjon før brukstillatelse for B/F1 og B/F2.
- 8.7 Alle fellesarealer skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



1. Formål og omfang

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

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

2. Renovering, ombygging og støynivå

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



6. Dyrehold

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

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

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

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

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

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

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

Dette omfatter:

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



8. Kommunikasjon

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

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

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

9. Brudd på ordensreglene

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I torsdag 03.04.2025 kl. 17:00 på Madla bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Lise Grønnevik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 65 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert.
Totalt 67 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets 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 460 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard

Saken er innmeldt av Øystein Lende Eriksen

Det foreslås at styret gjennomfører en økonomisk vurdering av utskifting av samtlige vinduer i sameiet til en høyere standard. Målet er å få et helhetlig grunnlag for å vurdere lønnsomheten og gjennomførbarheten av tiltaket.

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

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

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

Styret sitter på endelig fullmakt for beslutning

Nedstemt - Enstemmig

6. Støyende arbeid i leiligheter.

Forslag innmeldt av Inger Margrete Olafsen

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

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

Styrets innstilling:

Styret varsler via SMS om det skal foregå større renoveringer/oppussing. Boligeier informeres også om ordensreglene som beskriver tidsrom, dager, tidspunkter. Boligeier har også ansvar for å informere styret og utførende håndverkere.

Vedtak:

Styrets innstilling tatt til orientering.

7. Røyking under terrassene.

Forslagsstiller Inger Margrete Olafsen

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

Røykeloven sier:

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

Styrets innstilling:

Styret anser området under blokkene for rimelig åpne og trekkfulle. Anser derfor at dagens praksis om tillat røyking kan fortsette. Presiserer at røyking på svalgangene er ikke tillatt. Det oppfordres til å vise hensyn til våre naboer.

Vedtak:

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

Nedstemt. 26 stemmer for.

8. Vannmålere i hver leilighet

Saken er innmeldt av Anna Catharina Christie Brandt-Hansen.

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

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

1 soverom

2 soverom

3 soverom/endeleilighetene

De små i mellombygget mellom 53-55

Vedtak:

Det er vannmålere i hver blokk. Borettslaget betaler vannavgift for faktisk forbrukt vann. Kostnadene fordeles i henhold til brøk. Ref. borettslagsloven.

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

9. Parkering Madlamark1

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

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

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

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

Vedtak:

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

Vedtatt enstemmig.

10. Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

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

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

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

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

11. Forslag til vedtektsendring

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Vedtekstendringene ble vedtatt som beskrevet i saken.

Vedtatt. Enstemmig.

12. Valg

12.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Ottar Espedal ble valgt til leder for 2 år.

12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Heidi Kjærstad og Bengt Eide ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Øyvind Tuntland ble valgt til styremedlem for 1 år.

12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Rune Monsen og Einar Vastveit ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2025

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

Vedtak:

Sissel Reinertsen, Kari Idsøe og Sven Paulsen utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:

Styreleder Ottar Espedal, styremedlem Bengt Eide og varamedlem Einar Vastveit ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

12.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ottar Espedal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Ingrid Johanne Viste Eriksen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Bengt Eide valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Rune Monsen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Einar Vastveit valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Borettslaget Madlamark I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Ottar Espedal (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Lise Grønnevik (sign.)	07.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 1 av 3

Borettslaget Madlamark I	V ³ r ref.:	1177
Jernalderveien 51 B	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Anna Kristine Tveita
Organisasjonsnr: 951 167 975	Andelsnr:	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 728

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad tillegg balkong	929
	Felleskostnader	3 799

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	318 070	Gjeld siste ³ rsoppg.:	330 464
Klient ajourf. l ³ n:	100 057 351,26	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	103 956 189

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 81601621649, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.01.2026: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 05.01.2026: 39 111 505

Andel av saldo: 135 804

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

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Balkong l³ n - L³ net skal refinansieres september 2025L³ nenummer: 81601621681, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.01.2026: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 05.01.2026: 60 945 846

Andel av saldo: 182 267

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

3mnd NIBOR + margin 0,5%

L³ net skal refinansieres september 2025

4: SNrs kilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ottar Espedal

Adresse: Jernalderveien 51 B

Postnr/-sted: 4041 HAFRSFJ ORD

Telefon: Mob.: 91713092

E-post: post@madlamark1.no

Webseite: www.madlamark1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Utest ³ ende saldo:	4 804		
Felleskostnader:	4 804	Restanse:	4 804
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 631	Gjeld:	330 464	Andre inntekter:	1 066
		Utgifter:	17 968		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 600
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 2 av 3

Borettslaget Madlamark I	V³ r ref.:	1177
Jernalderveien 51 B	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Anna Kristine Tveita
Organisasjonsnr: 951 167 975		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1974

G³ rds/bruksnr: 24/366, 25/144, 38/2167, 24/460, 24/365, 38/2163

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3691033
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1974	SSBnr:	H0103		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Utleie av garasjer ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2	BRA-I	63
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms type C	P-rom	63
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 3 blokker med 1, 2, 3 og 4-roms leil. i 12 etasjer - 294 andeler
- Dyrehold tillatt forutsatt at borettslagets regler for dyrehold følges. Se i ordensreglene.
- Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via Telia inkludert i felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon
- i pent styrekontor 1. mandag hver m³ ned. Styreleder og nestleder kan kontaktes p³ telefon og e-post.
- Borettslaget har elektronisk n³kkelssystem. Kontakt styret for programmering av n³kler.
- Vaktmestertjenester
- Rengjrningsbyr³ til vask av ganger og trapper.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Parkering: Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseiere. S³knad sendes styret.
- Egne leiekontrakter for garasjene, dvs. de skal tilbakeleveres borettslaget n³r behovet for garasje ikke lenger er tilstede eller ved salg av leilighet.
- For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innf³rt i 2021. Avtale med Skagen Parkering for kontroll.
- Lading av elbil er mulig i egne ladestasjoner - og i noen garasjer. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
- Gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseiere.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne k³nper som har til hensikt³ drive boligspekulasjon
- Renovering av r³r planlegges gjennomf³rt i 2026. L³ nefinansieres.
- Ur³ dighetserkl³ring tinglyst til Danske Bank har ingen betydning for omsetning av andeler
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³nper ved eierskifter. K³nper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 05.01.26 Side 3 av 3

Borettslaget Madlamark I

V³ r ref.: 117/7

Jernalderveien 51 B

Type: Borettslag

4041 HAFRSFJ ORD

Eiere: Anna Kristine Tveita

Organisasjonsnr: 951 167 975

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis til leilighet



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	06.01.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	2163	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jernalderveien 51B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	38/2167 - Borettslaget Madlamark I
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		



Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4 0275
OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 951 167 975 Andelsnr 7

Eiendommens adresse:

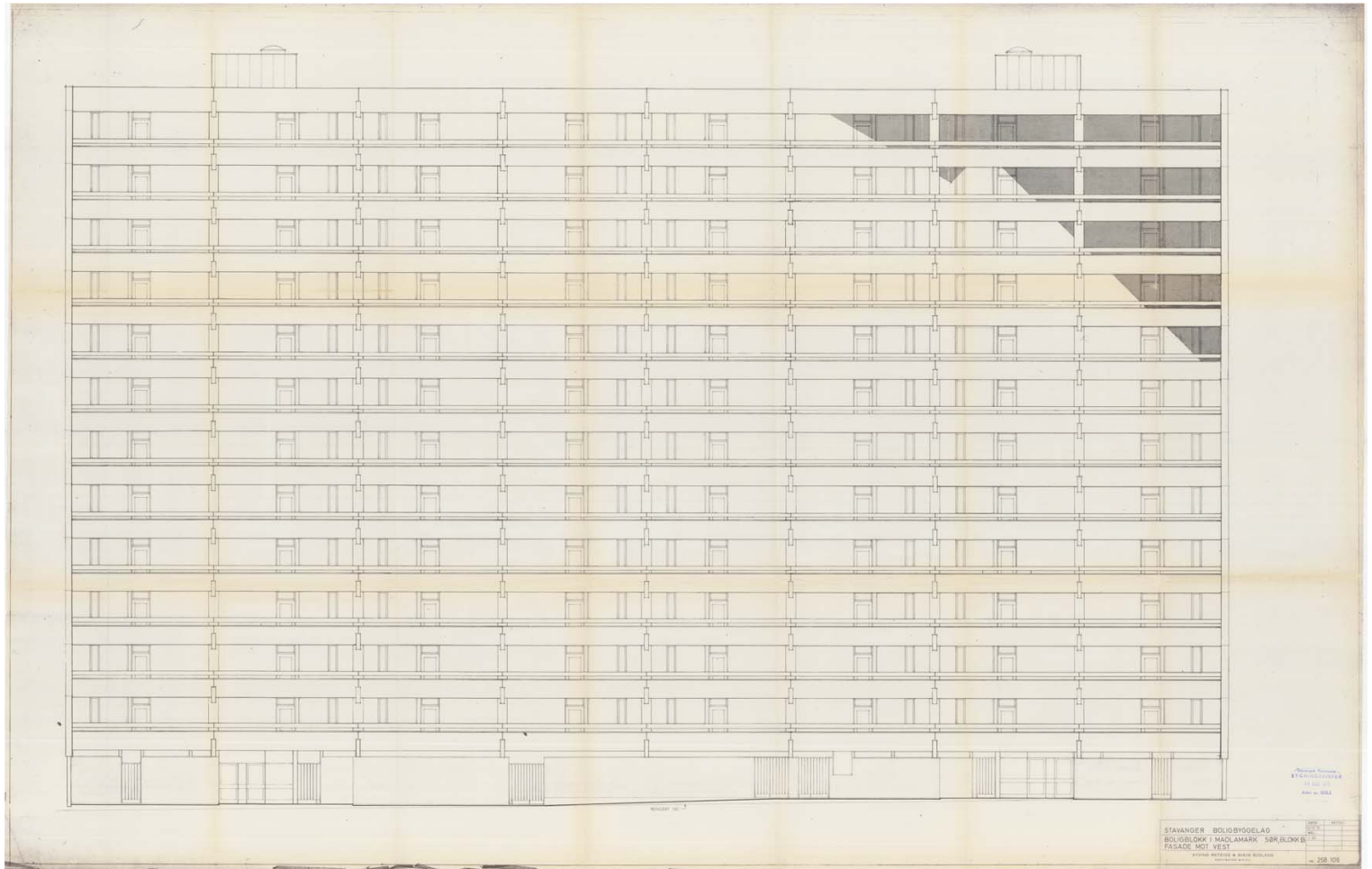
Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD

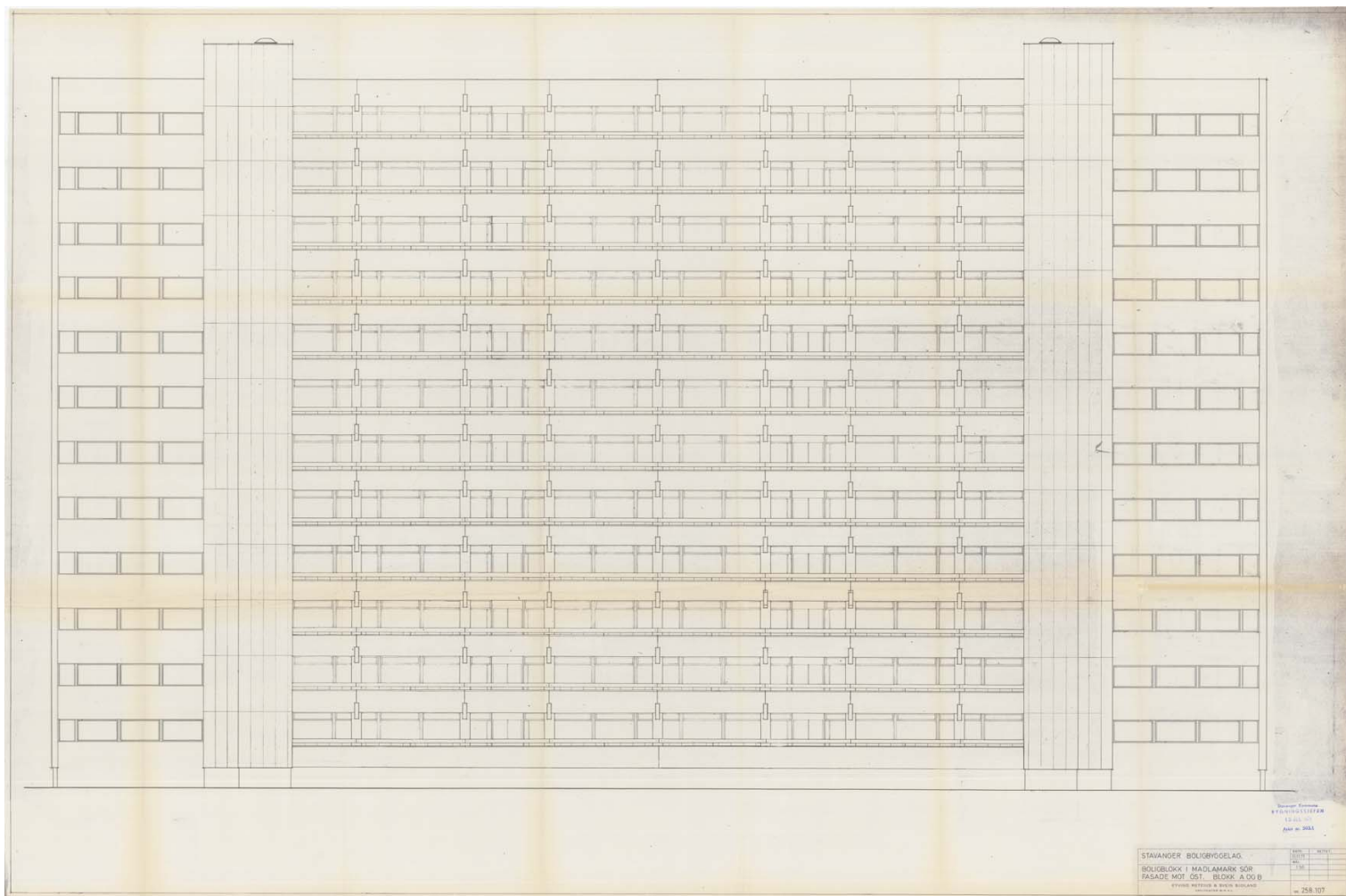
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

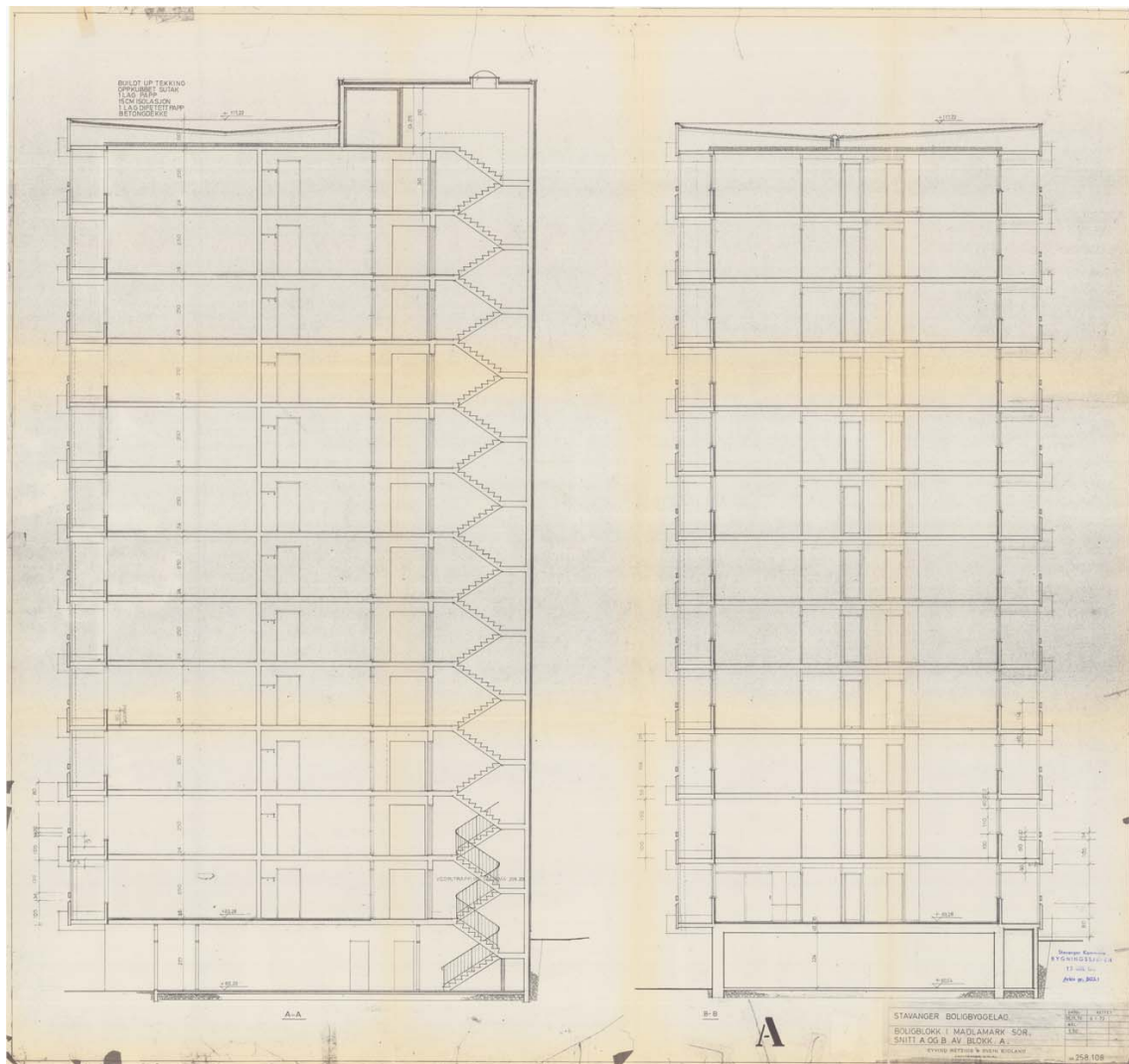
Som primærbolig: kr 774 556 Som sekundærbolig: kr 3 098 225 Dokumentet er
elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

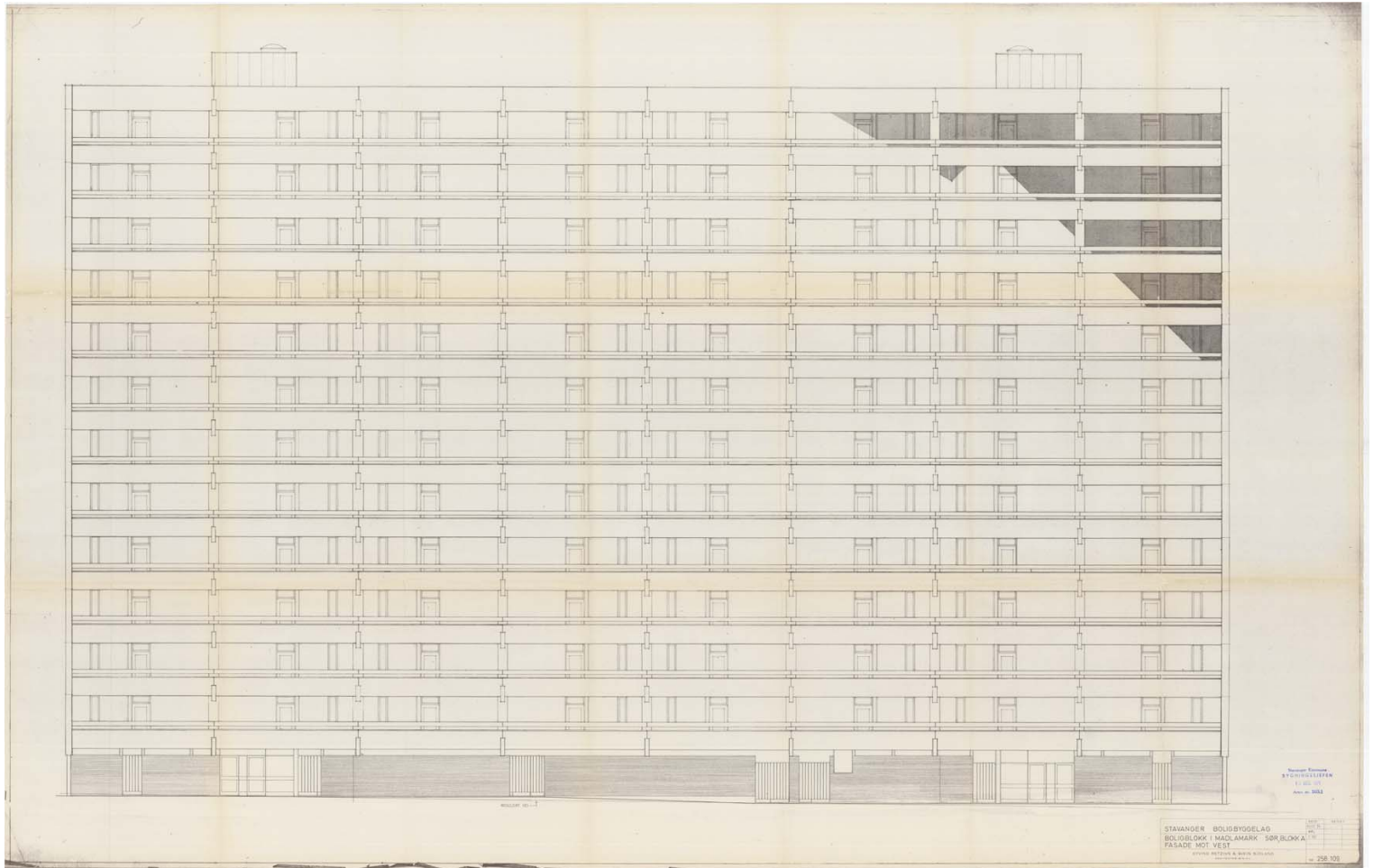
Skatteetaten.no

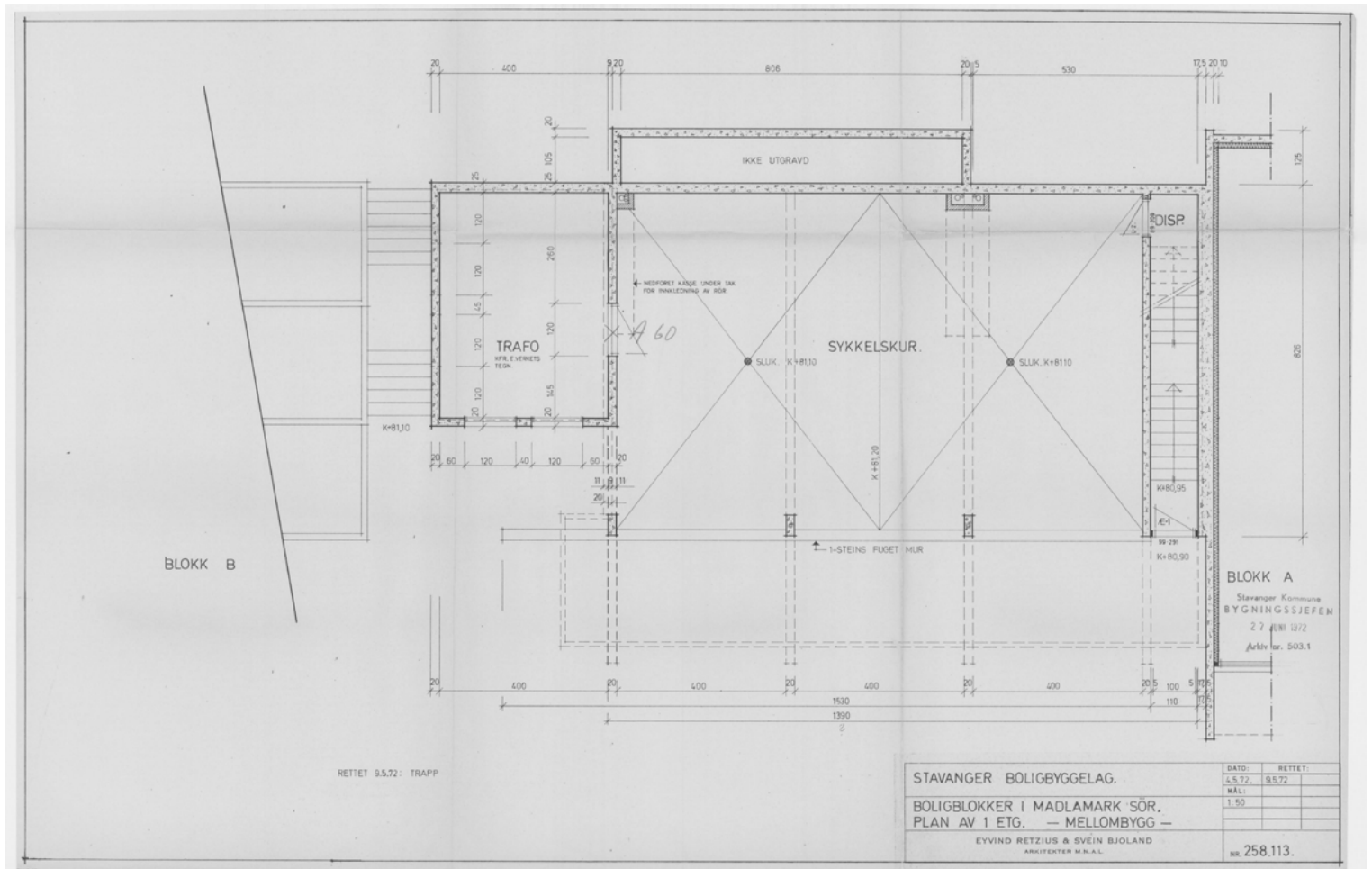
Tlf 800 80000

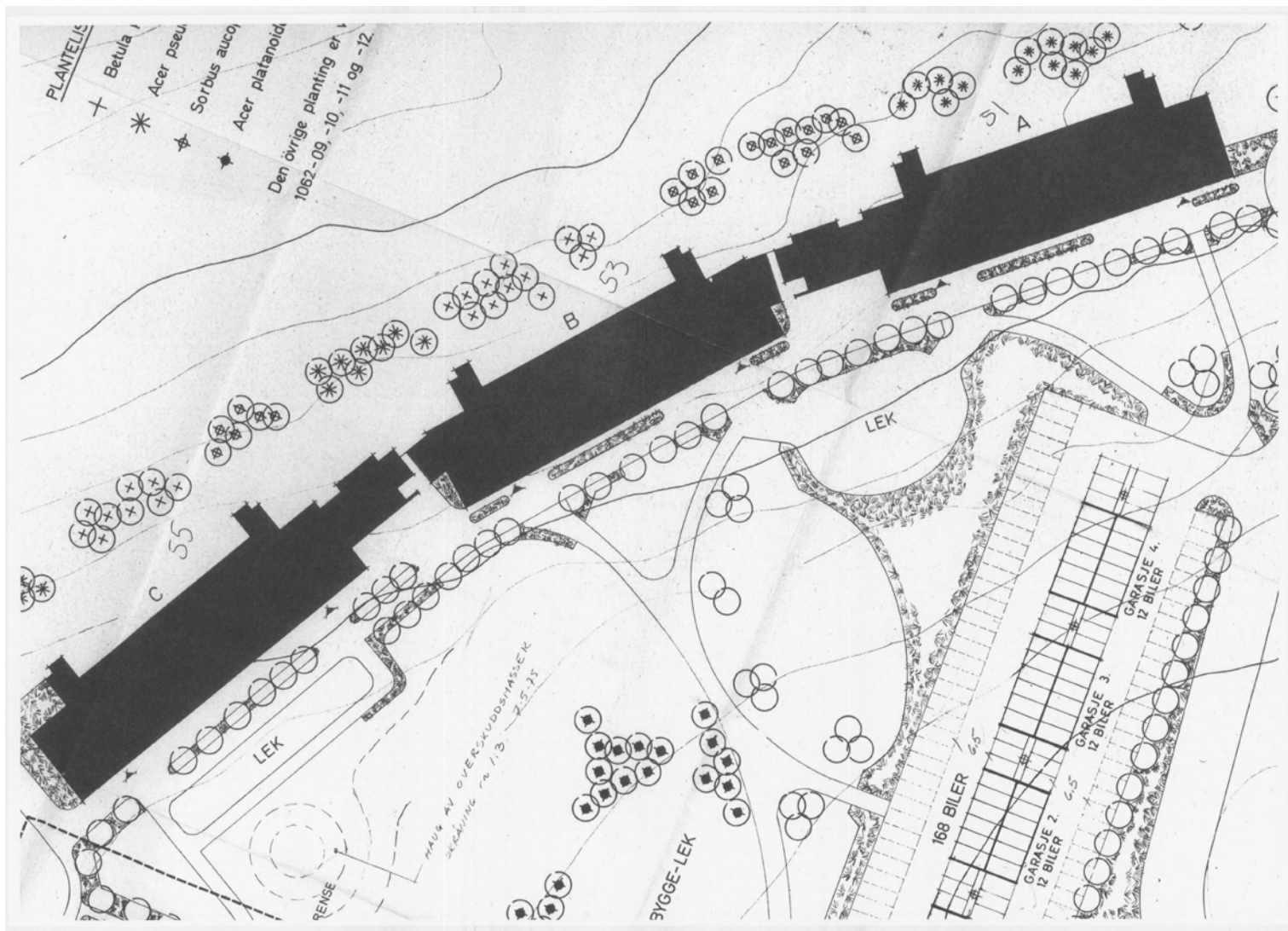












Nabolagsprofil

Jernalderveien 51B - Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Studenter
- Enslige



Offentlig transport

Gangarstien Linje 4, N85	4 min 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	11 min 4.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.2 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	2 min 0.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	16 min 1.5 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	23 min 2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

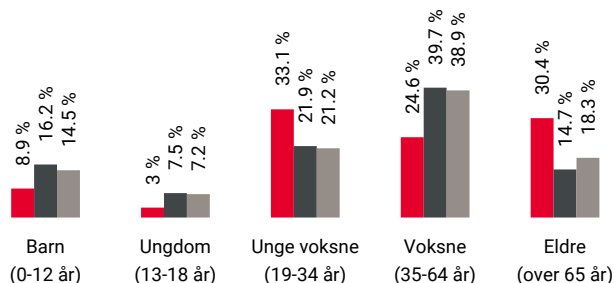
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Gosen PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



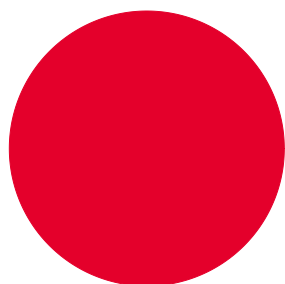
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽	Madlavoll skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽	Basketballbane	5 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Tjensvoll	12 min	🚶
🚴	SATS Madla	19 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



AMFI Madla

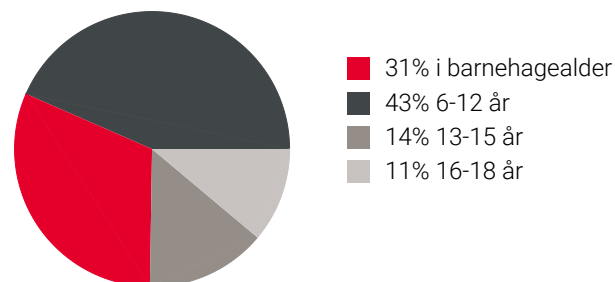
19 min 🚶



Apotek 1 Hjorten Stavanger

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



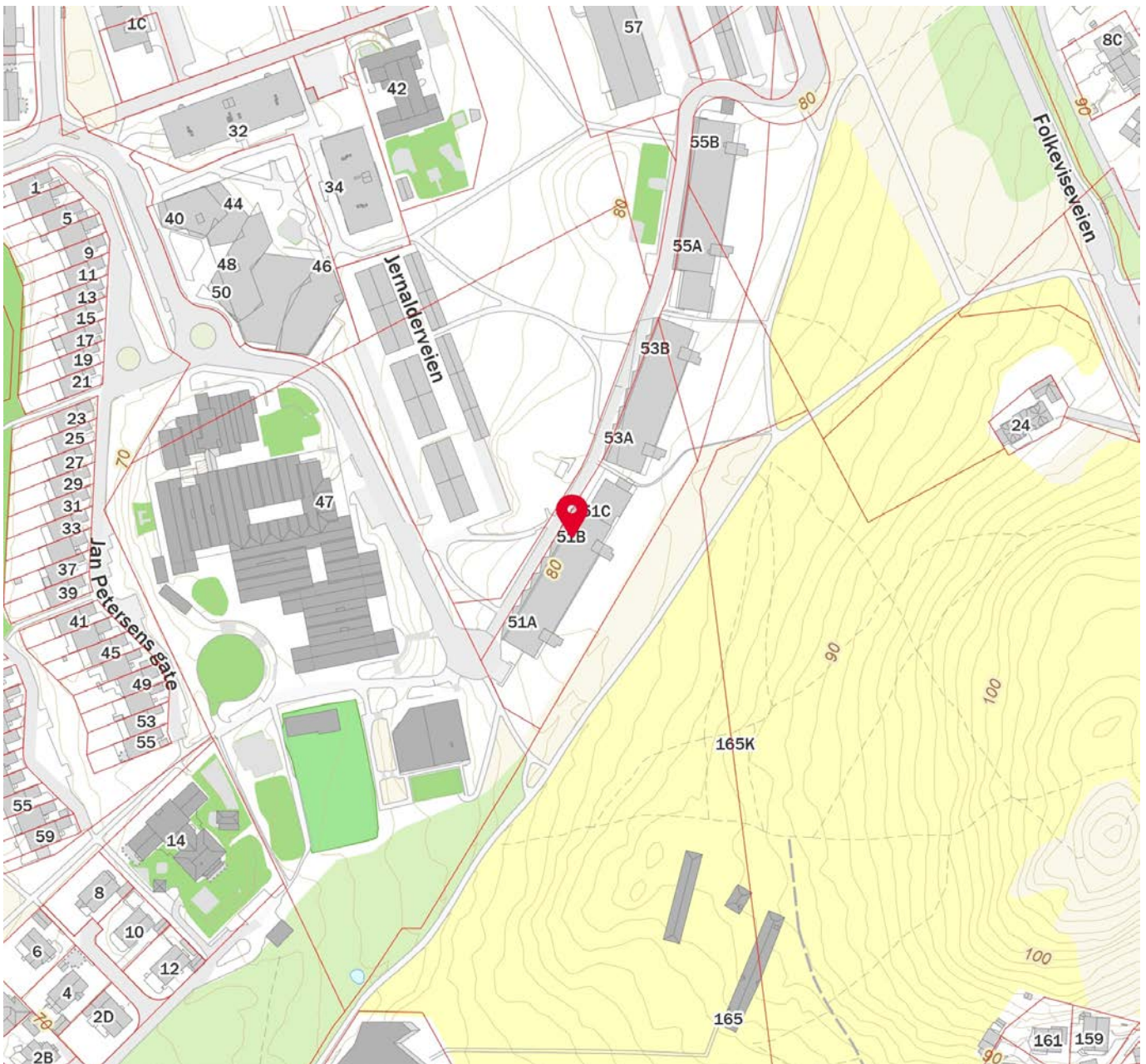
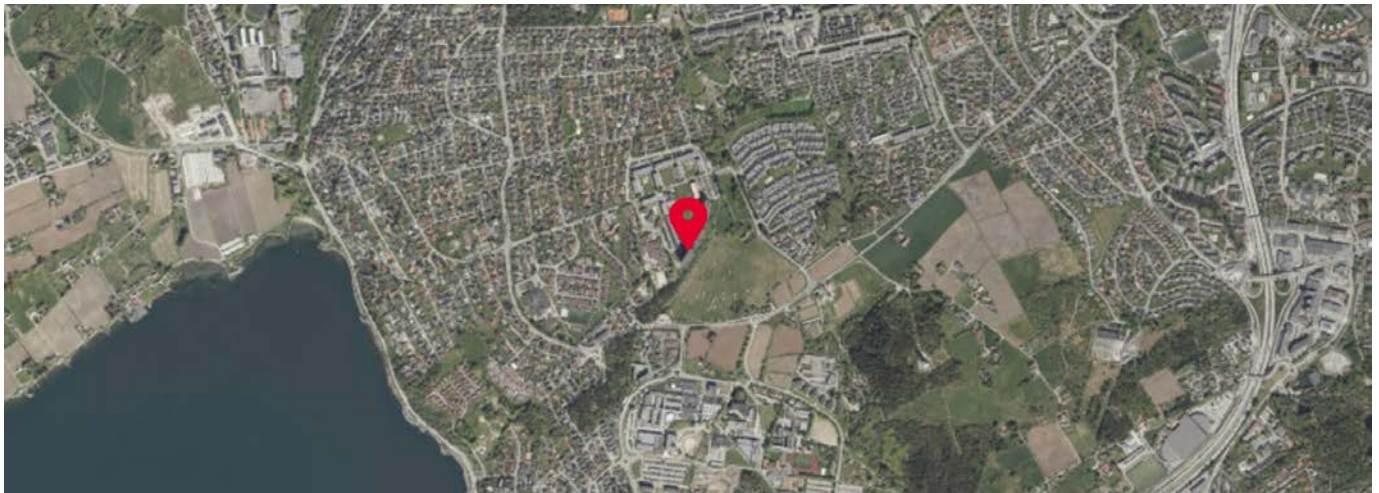
0%

70%

■ Haugtussa/Madlavoll skole
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jernalderveien 51B
4041 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre