NORDVIK

Norvald Frafjords gate 5B

3 soverom | 89 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Norvald Frafjords gate 5B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Om boligen
25 Nabolagsprofil
26 Tilstandsrapport
45 Vedlegg
52 Andre vedlegg
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Flott 4-roms leilighet i øverste etasje med nyoppført og solrik balkong på 24 kvm. Fast parkering. Gangavstand til UiS.

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**9 303,-**
Totalpris	**4 549 121,-**
Fellesgjeld	**689 818,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 579,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

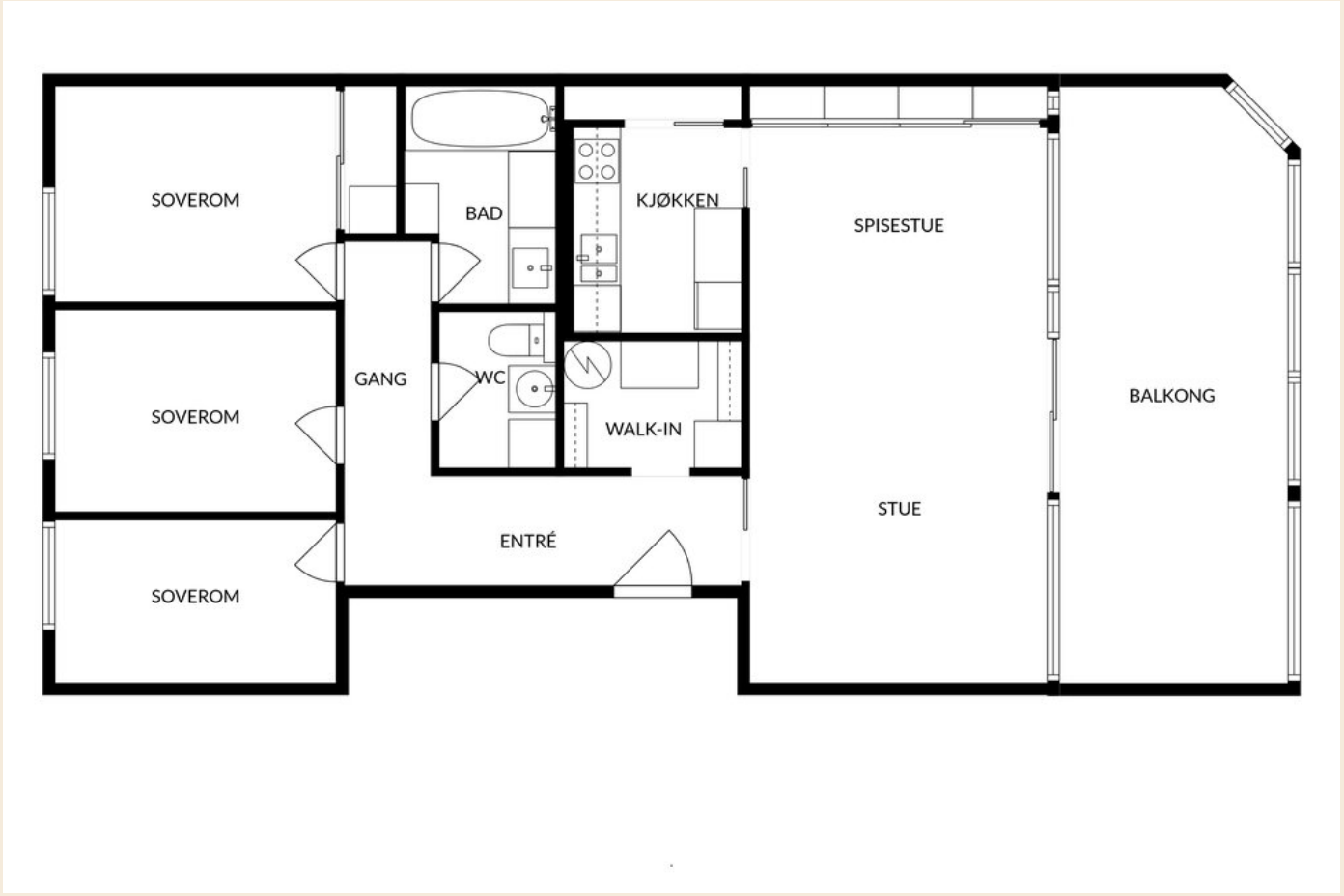
Kort fortalt

Velkommen til Norvald Frafjords gate 5B - en lekker 4-roms leilighet med utvidet balkong og gode solforhold. Leiligheten har pent parkettgulv og lysmalte overflater, samt store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Her bor man sentralt på Madla med kort vei til alt man behøver i hverdagen. Det er butikk kun 2 minutter fra ytterdøren, samt bussholdeplass 150 meter unna.

- Meget attraktiv beliggenhet på Madla med umiddelbar avstand til buss, butikk, barnehage og skole
- Tre romslige soverom og walk-in garderobe på gangen
- Ny innglasset og utvidet balkong (2026)
- Midtsommers har en sol fra ca kl. 13 til solnedgang
- Fast parkering
- Stor bod i 1. etasje på 5 kvm
- Ingen dokumentavgift
- Veldrevet borettslag

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 113 kvm







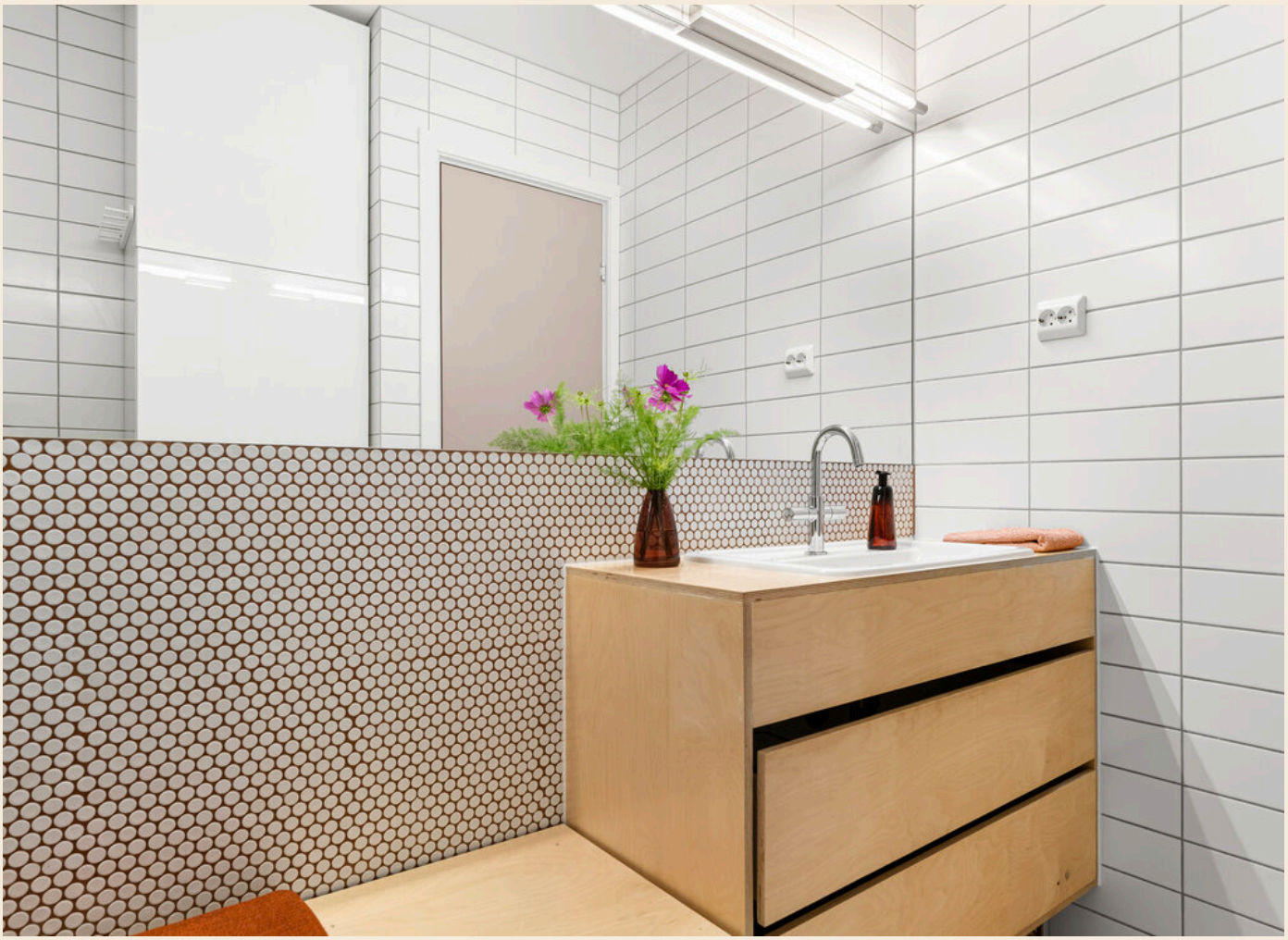























EXTRA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0126/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Norvald Frafjords gate 5B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38, bnr 1942 i Stavanger kommune
Andelsnr 112 i Madlamark 2 Borettslaget, org.nr. 851479422

Selgere
Katarzyna Komorek
Ove Bergersen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
689 818,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 539 818,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 303,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 803,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 549 121,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 558 621,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 24 kvm
Totalt BRA: 118 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom og walk-in/bod.
BRA-b: 24 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Meget gode solforhold fra ca. kl. 13 til solnedgang midtsommers.

Innhold
Boligen ligger i byggets 4. etasje og har følgende planløsning:
Entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, samt bod/walk-in garderobe. Det er utgang til innglasset balkong på 24 kvm fra stuen.
Det følger en ekstern bod på 5 kvm i 1. etasje og fast parkeringsplass like utenfor ytterdøra.

Standard
Leiligheten ble gjennomgående oppgradert i 2014 og har flott standard. Balkongene i borettslaget har dette året blitt utvidet og glasset inn, og det er allerede gitt midlertidig brukstillatelse for balkongen til denne leiligheten. Det er forventet ferdigattest innen utgangen av september. Arbeidene er i regi av borettslaget, hvor felleskostnadene økte i januar 2026 for å lånefinansiere prosjektet.

Innvendig byr leiligheten på en rekke pene kvaliteter, blant annet malte overflater og lekker børstet eikeparkett fra Kährs. Det er romslig takhøyde på 2,45 meter, og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen byr på en god planløsning med plass til både sofa og spisebord. Det er i tillegg laget en praktisk hylle med skapdører som kan åpnes og lukkes etter ønske og behov.

Kjøkkenet er like ved spisestuen og kan skjermes bak skyvedør. Det var nytt i 2014 og er levert av Aubo. Innredningen består av hvite, slette fronter og det er kompositt benkeplate som matcher. Det er frittstående hvitevarer, ventilator over komfyren med avtrekk til felles ventilasjonsanlegg, og det er installert sensor ved oppvaskmaskinen.

Boligen har både bad og separat toalettrom, hvor begge er oppgradert i 2014. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Det er baderomsmøblement med vask, innmurt badekar med glassvegg og dusjløsning, samt avtrekk i veggen som er koplet til ventilasjonsanlegget i blokken.

Også toalettrommet er flislagt og har vegghengt vask og toalett. Det er også laget opplegg for vaskemaskin her, hvor det er både koplet til avtrekk i veggen, samt montert waterguard på gulvet.

Like ved bad og toalett finner en boligens tre soverom. Alle sammen er av god størrelse og har plass til seng, nattbord, skap og eventuelt skrivepult.
Hovedsoverommet har i tillegg en skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass, samt god plass til kommode. Ellers er det en walk-in garderobe på gangen og en ekstern bod i 1. etasje for ekstra lagring.

Parkering
Fast parkeringsplass like ved inngangspartiet (på baksiden) og gjesteparkering på borettslagets tomt. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området. Borettslaget har også lagt til rette for elbil-lading.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad/våtrom i 2014. Arbeidet utført av Klima Energi og Miljø Teknikk AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og begge sluk fra 2014. Arbeidet utført av Klima Energi og Miljø Teknikk AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det finnes en erklæring fra Klima Energi og Miljø Teknikk AS, fra 2014.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All arbeid i regi av borrettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er uansett borrettslaget som har ansvar for det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optiel Vest AS i forbindelse av full renovering av bad/våtrom/kjøkken i 2014. Deler av det el-anlegget er gammelt og vi har ikke full oversikt over det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble kontrollert av Lnett i 2023 i forbindelse med installering av nye strømmålere. Utbedringer ble foretatt samme år av Relatek Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er installert tilkoblingspunkt ved vår parkeringsplass, men vi har ikke lader. Borettslaget har gode ordninger for dette. Se borettslagets hjemmesider https://madlamark2.borettslag.net

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nye rør-i-rør i leiligheten med vannsensorer i 2014. Når det gjelder vann/avløp fra blokka er det borettslagets ansvar.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelsen av balkongene utføres av Balco AS og skjer på oppdrag fra borettslaget. Balkongen i leiligheten har midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest forventet innen september 2026.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonskanalen har blitt renset av borettslaget i år.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: En mindre lekkasje fra tak i 2025 over inngangsdøra/trapperom. Reparert i regi av borettslaget i 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Feil rettet i 2023 av Relatek Elektro AS. Kabel til lampe over spisebord er ikke av riktig type.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en sprekk i benkeplaten på kjøkkenet mellom vask og ovn som følge tung gjenstand som falt fra overskapet for noen år siden. Sprekken er fuget/limt for å hindre videre utvikling.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, oppmåling av leiligheten ved kjøp i 2014 og nå i forbindelse med takstrapport i 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ferdigattest av balkongen forventet innen september 2026. Det foreligger midlertidig brukstillatelse inntil det.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Varmtvannstanken antas å være fra 2005. Pakning i fordeler er skiftet av rørlegger i 2021. Garderobe har membran og sluk på grunn av vannvarmstank, men rommet har ikke terskel. Parketten (Kährs Garmisch) har blitt vedlikeholdt, men kan slippes ved behov for å gi et helt nytt utseende. Lampe over kjøkkenbord og en ledlyslampe i det innerste soveromet følger ikke med.

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Midtleilighet i 4./øverste etasje, oppført i 1975 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, betong, tegl og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i første etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1: Det er en mindre skade i benkeplaten.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det oppfordres å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kan medfølge hvis ønskelig.
Lampe over kjøkkenbord og ledlyslampe på det innerste soverommet følger ikke med.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler i gulv på bad og toalett

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 579,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmestertjeneste, kollektiv avtale med Lyse for internett/TV (fiberaksess), byggforsikring, alarm via SFTY, bomiljøpakke via Securitas, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, diverse honorarer, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Innbo- og løsøreforsikring
- Strøm
- Eventuell alarm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 956 835,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 827 340,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnad. TV pakke velges/betales individuelt.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Madlamark 2 består av 7 lavblokker med 1- og 4-roms leiligheter, totalt 160 andeler. Borettslaget har også egen hjemmeside med info: madlamark.2.borettslag.net

Forretningsfører er Bate, og styreleder er Rune Gederø, tlf 40846165, epost madlamark2@styretmitt.no.

Prosjekt for innglassing av balkonger/betong er i gangsatt. Det ble vedtatt på ekstraordinær Generalforsamling 25.09.2024. Hele prosjektet er forventet ferdigstilt rundt september, og lånefinansieres, hvor felleskostnadene økte i januar 2026.

Rengjøringsbyrå til ganger og trapper. Vaktmestertjenester. Fiberaksess hos Lyse er inkludert i felleskostnadene, men pakke må velges og betales av hver enkelt beboer. Alarm via SFTY. Utvidet tjenestetilbud. Bomiljøpakke via Securitas inkludert i felleskostnadene. Området patruljeres på dagtid og om

nettene. Andelseierne kan kontakte selskapet ift. ulike trygghetstjenester.

Det må sendes søknad til styret om tillatelse til å ha dyr i borettslaget. Dugnad arrangeres vanligvis én gang i året (primært tett opp til 17. mai), og ellers etter behov. Det er også mulig å delta i Gartnerklubben hvor beboere bidrar med beplantning for et pent og ryddig uttrykk i borettslaget.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Bate

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Konferer megler for mer info.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Styret vil ikke godkjenne kjøpere som har hensikt å drive boligspekulasjon.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 689 818,-pr. 03.08.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 13558063, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 2.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 03.08.2026: kr. 10 327 668,-
Andel av saldo: kr. 72 539,-
Første termin: 01.07.2012
Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,287%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,287%) utløper 01.04.2032

Lån 10

Lånenummer: 135580637, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 2.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 03.08.2026: kr. 4 638 206,-
Andel av saldo: kr. 32 577,-
Første termin: 01.07.2012
Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,445%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,445%) utløper 01.05.2032
Lån 20

Lånenummer: 60308106252, Nordea Bank ABP filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 2.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 03.08.2026: kr. 13 246 841,-
Andel av saldo: kr. 93 042,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2043)
Fastrente 2,74% i 10 år til 30.10.2029

Lånenummer: 84504554561, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.01% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 03.08.2026: kr. 70 000 000,-
Andel av saldo: kr. 491 660,-
Første termin: 31.12.2025
Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2076)
Fast rente på 4,42

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 245 270,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
For 2025 hadde sameiet et overskudd på kr.900.653,-
For 2026 har sameiet budsjettert med et underskudd på 31.229.642,-
Pr 2025 hadde sameiet kr. 47.685.141,- innestående på driftskonto.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan søkes om.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89571851

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 311 kvm (Eiertomt)
Felleseiendommen har gode solforhold, og er pent opparbeidet med romslige grøntarealer, hekk, trær og beplantninger. Det er interne gangstier og asfalterte parkeringsplasser. Lekeplasser mellom blokk 1 og 5 og blokk 9 og 13 skaper ekstra trivsel for de minste barna.

Tomten er eid av borettslaget. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eiendommen er bebygd utover eiendomsgrensene. Borettslaget består av to gårds- og bruksnummere; 25/86 og 38/1942. Ved sydlige deler av blokker 1, 5, 9 og 13 er det dog andre gårds- og bruksnummere som hører til Studentsamskipnaden i Stavanger. Dette gjelder gårds- og bruksnummer 38/2474, 38/2475, 38/2476 og 25/143. Se vedlagte grunnkart for mer informasjon.

Adkomst
Adkomst til leiligheten fra begge langsider av bygget og trapp til 4. etasje. Ringeklokker er inn mot tunet, men det er også adkomst fra parkeringssiden, hvor en også har bodene.

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordviks visningsskilt på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Dette er ikke aktuelt for boligen da den ligger i byggets 4. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etterspurt og veletablert boligområde på Madlamark i Stavanger kommune. Stedet er svært sentralt med kort gange til Universitetet i Stavanger, Amfi Madla og flotte naturopplevelser. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, samt kort avstand til hundepark og flere idrettsanlegg. Madla Idrettslag er Stavangers største fotballklubb.

For golfentusiaster er nærheten til Stavanger Golfklubb ved Store Stokkavatnet et stort pluss. Ellers kan turområdene rundt Store Stokkavatnet og Hålandsvatnet anbefales. Sørmarka har fine rekreasjonsområder og det er kort vei til Ullandhaugtårnet hvor turen belønnes med utsikt i alle retninger.

Ved Hafrsfjorden er det rekreasjonsmuligheter langs turstien året rundt, og på sommeren inviterer fjorden til badelykke, båtliv og late dager i solen. En gåtur på omlag 20 min tar deg til Møllebukta badeplass som ligger lunt til, innerst i fjorden. Her er det sandstrand og herlige parkomgivelser.

Forøvrig er det enkel tilkomst til E39, som gir kort avstand til Hinna Park, Sola Lufthavn, Sandnes og industriområdet på Forus. Det er få minutters kjøring inn til sentrumskjernen med Fisketorget, kaféer, restauranter, konserthus og kjøpesenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet nye Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 og Coop Mega. De to sistnevnte ligger på Amfi Madla som ligger ca. 15 min gange fra boligen. Kjøpesenteret har 85 butikker - med andre ord noe for enhver smak. Det er ellers kort kjørevei til OBS Bygg på Madla, samt alt av bymessige fasiliteter i sentrum. Ellers har man Bunnpris og Kiwi kun 7-10 min gange unna, og det er nylig åpnet Coop Extra kun 200 meter unna leiligheten.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Området har kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er "Jernalderveien" som ligger "rett utenfor døren". Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Stavanger sentrum, 12 min til Forus, 15 min til Stavanger lufthavn Sola og 17 min til Sandnes.

Skoler og barnehager
Madlavoll barnehage og Madlavoll barneskole ligger like ved leiligheten, kun få minutters gange fra ytterdøren. Ellers har man Gosen Ungdomsskole ca. 6 minutter gange unna, samt Universitetet 15 minutters gange unna. Ellers er det en rekke lekeplasser og fritidsaktiviteter i nærområdet, med flotte turstier blant annet i Sørmarka og Hafrsfjord.
Fra eiendommen er det gangavstand til anerkjente Madlavoll barneskole og Gosen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder og et godt utvalg av gode barnehager. Det er ca. 15 min gange til Universitetet i Stavanger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger som samsvarer med dagens løsning foruten at det er satt opp vegg mellom kjøkken og nåværende bod/walk-in garderobe. Dette er omgjøring fra hoveddel til tilleggsdel og er et søknadspliktig tiltak. Kjøper påtar seg risiko for fremtidig bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for blokk F datert 12.04.1976.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
- Attest fra byingeniøren.

Det utstedes ikke ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig ihht. reguleringsplaner og kommuneplan. Reguleringskart m/bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

Kommuneplaner
ID: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal: 18.281 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende
Områdenavn: B331

Reguleringsplaner
ID: 560
Navn: Madlamarka sør, øvre del
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal: 16.247 kvm
Formål: Blokkbebyggelse

ID: 2661
Navn: Detaljregulering for Hovedvannledning vest - Stavanger
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal:
2034.48 kvm - H190_2, Andre sikringssoner
2034.48 kvm - o_SVF2, Vannforsyningsnett, Arealformål 2141
2033.95 kvm - H390_1, Annen fare
2033.95 kvm - H190_4, Andre sikringssoner
2033.87 kvm - B6, Boligbebyggelse, Arealformål 1110
Forklaring: H190_2 og H190_4 Andre sikringssoner gjelder sikringssone for hovedvannledning i grovhull eller tunnel. Sonens begrensning er vist som byggegrenste på plankart og er bestemt til 10m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning. I sonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning i fjell, samt tilhørende kummer og andre arrangement, samt miudlertidige groper for gjennomføring av anleggsarbeider. Hensynssone H390_1 Annen fare omhanlder kjent forurenset grunn.

Reguleringsplaner under bakken:
ID: 2661
Navn: Detaljregulering for hovedvannledning vest - Stavanger
Delarealer:
2034.48 kvm - H190_2, Andre sikringssoner
2034.48 kvm - o_SVF2, Vannforsyningsnett, Arealformål 2141
2033.95 kvm - H390_1, Annen fare
2033.95 kvm - H190_4, Andre sikringssoner
2033.87 kvm - B6, Boligbebyggelse, Arealformål 1110
Se forklaring over.

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ikke tinglyst noen heftelser på andelen.

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

1103/25/86:
23.09.1970 - Dokumentnr: 8528 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til anlegg og vedlikehold av ledninger
Forklaring: Kommunen har rett til å vederlagsfritt legge vann-, kloakk- og elektriske ledninger over eiendommene i den utstrekning dette måtte være nødvendig.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det er ønskelig å ha overtakelse etter 15. oktober.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 017,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 600,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler 2
Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47834200

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Norvald Frafjords gate 5B

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Studenter
- Enslige

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	4 min 0.4 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km

Offentlig transport

Madlavollkroken Linje 4, N85	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.2 km
Stavanger Sola	17 min

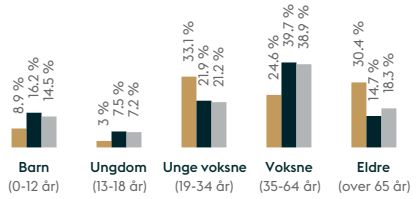
Barnehager

Madlavoll barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Madlamark	3 min
Kiwi Gosen	10 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Madlavoll skole	7 min
Hemmestveitbakken nord balløkk	7 min
MOVA Tjensvoll	11 min
SATS Madla	16 min

Turmulighetene

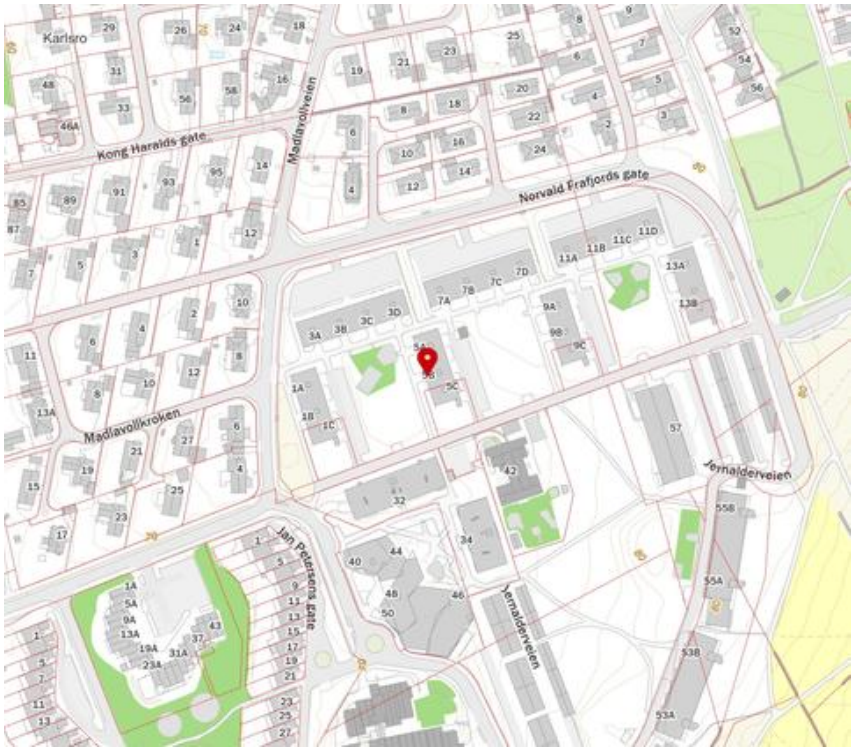
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 83/100



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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Norvald Frafjords gate 5 B, 4041 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 1942

Andelsnummer 112

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2950 **Eiendomsverdi ref nr:** RB6867

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

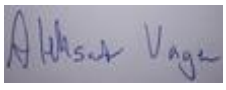
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Midtleilighet i 4./øverste etasje, oppført i 1975 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, betong, tegl og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i første etasje.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med gressplen, uteområder, gangstier, parkeringsplasser m.m.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av nyere dato.

Boligens yttervegger er bygget opp av betong og isolert bindingsverk. Vegg mot nabo og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av kledning, tegl, fasadeplater samt betong.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2010.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har en hoveddør av tre, av nyere dato. Døren er en B-30-dør (branndør)
Balkongdøren har 3-lags glass, og er fra 2010. Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 22m2.
Balkongen er av betong, og blir ferdigstilt i 2026.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 105 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater: Det er børstet eikeparkett fra Kährs på gulvene. På veggene er det malt gips, samt malt betong. I taket er det malt betong. Takhøyden er på 2,45 meter.
Overflatene er oppgradert i 2014.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er innvendige trapper av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.

Innvendig har boligen malte, slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad, fra 2014.
Badet har flis på veggene og malt betong i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et gulvstående baderomsmøbel med vask samt et innmurt badekar med glassvegg og dusjløsning.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2014, og er fra Aubo.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av kompositt fra Getacore.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren, med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget/blokkens anlegg.
Eier opplyser at det er en sensor ved oppvaskmaskinen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er oppgradert i 2014.
Det er flis på gulvet.
Det er malt gips på veggene og malt betong i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Rommet har også opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte i døren.
Det er montert en waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2014
Fordelerskapet er plassert i veggen på boden og hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2014.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2005, og er plassert på boden.
Her er det et sluk i gulvet, samt membran.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men er oppgradert i 2013-2014 på bad, toalett, deler av kjøkken samt bod.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2013, til skifte til jordfeilautomater. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2023, for utbedring av avvik iht. rapport.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

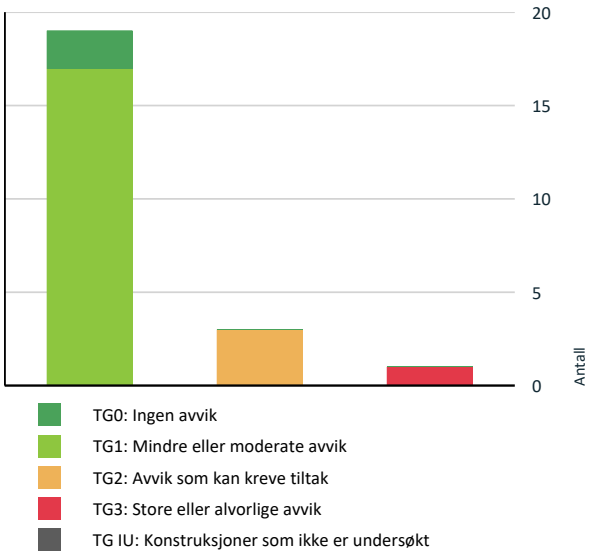
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av nyere dato.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av betong og isolert bindingsverk. Vegg mot nabo og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av kledning, tegl, fasadeplater samt betong.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2010.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør av tre, av nyere dato. Døren er en B-30-dør (branndør)
Balkongdøren har 3-lags glass, og er fra 2010. Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 22m2.
Balkongen er av betong, og blir ferdigstilt i 2026.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 105 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater: Det er børstet eikeparkett fra Kährs på gulvene. På veggene er det malt gips, samt malt betong. I taket er det malt betong.
Takhøyden er på 2,45 meter.
Overflatene er oppgradert i 2014.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
4 cm.
Det er målt på stuen og soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved renovering/oppgradering av gulv, kan gulvet rettes av.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendige trapper av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, slette dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014.
Eier har fremvist beskrivelser/erklæring som dokumentasjon

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt betong i taket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler, fra 2014.
Dørterskelen/membranoppbretten er 3-3,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot sluket ved baderomsmøbelet.
Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk ved baderomsmøbelet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et gulvstående baderomsmøbel med vask samt et innmurt badekar med glassvegg og dusjløsning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badekarets våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2014, og er fra Aubo.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av kompositt fra Getacore.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en mindre skade i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplaten kan byttes eller fuges ved behov.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren, med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget/blokkens anlegg.
Eier opplyser at det er en sensor ved oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

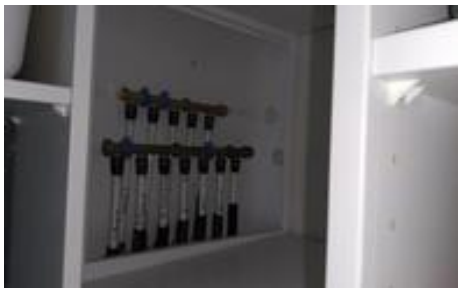
Toalettrommet er oppgradert i 2014.
Det er flis på gulvet.
Det er malt gips på veggene og malt betong i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Rommet har også opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte i døren.
Det er montert en waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2014
Fordelerskapet er plassert i veggen på boden og hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2014.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2005, og er plassert på boden.
Her er det et sluk i gulvet, samt membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men er oppgradert i 2013-2014 på bad, toalett, deler av kjøkken samt bod.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2013, til skifte til jordfeilautomater. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2023, for utbedring av avvik iht. rapport.
Dokumentasjon fra LNett, fra 2023, hvor rapporten er lukket, er også fremvist.

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?
   Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
   Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
   Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
   Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon fra 2013-2014, og at anlegget er minst 12 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

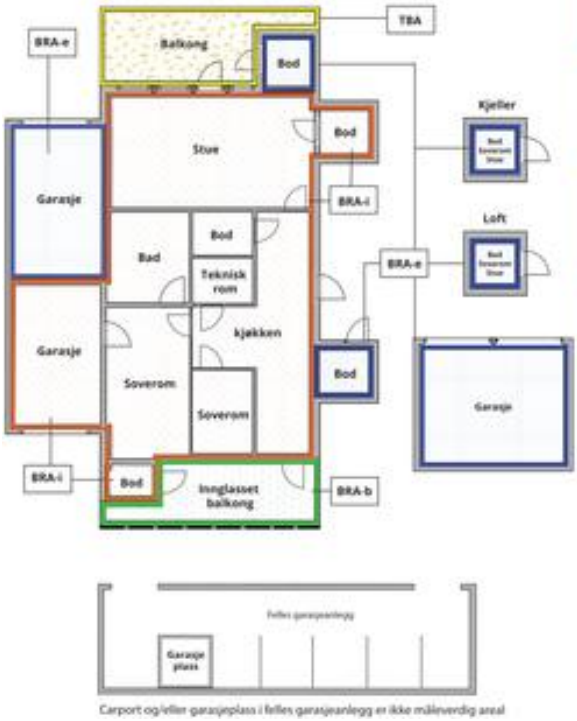
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	89		24	113	
1. etasje		5		5	
SUM	**89**	**5**	**24**		
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, toalettrom		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Ove Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1942		0	18287.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Norvald Frafjords gate 5 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Madlamark Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
402/BORETTSLAGET MADLAMARK II	851479422	402		Komorek Katarzyna, Bergersen Ove

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
112

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 560, og er regulert til blokkbebyggelse

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med gressplen, uteområder, gangstier, parkeringsplasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	03.08.2026	
3	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ove Bergersen	9578-5997-4-172025	2026-08-05 17:37:00
Katarzyna Komorek	9578-5997-4-726295	2026-08-07 08:28:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norvald Frafjords gate 5B, 4041 HAFRSFJORD

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Katarzyna Komorek, Ove Bergersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Kan hentes hos Bate eller styret.
Forsikret i: Kan hentes hos Bate eller styret.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad/våtrom i 2014. Arbeidet utført av Klima Energi og Miljø Teknikk AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og begge sluk fra 2014. Arbeidet utført av Klima Energi og Miljø Teknikk AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det finnes en erklæring fra Klima Energi og Miljø Teknikk AS, fra 2014.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All arbeid i regi av borrettslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er uansett borrettslaget som har ansvar for det.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optiel Vest AS i forbindelse av full renovering av bad/våtrom/kjøkken i 2014. Deler av det el-anlegget er gammelt og vi har ikke full oversikt over det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble kontrollert av Inett i 2023 i forbindelse med installering av nye strømmålere. Utbedringer ble foretatt samme år av Relatek Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert tilkoblingspunkt ved vår parkeringsplass, men vi har ikke lader. Borettslaget har gode ordninger for dette. Se borettslagets hjemmesider https://madlamark2.borettslag.net

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nye rør-i-rør i leiligheten med vannsensorer i 2014. Når det gjelder vann /avløp fra blokka er det borettslagets ansvar.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelsen av balkongene utføres av Balco AS og skjer på oppdrag fra borettslaget. Balkongen i leiligheten har midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest forventet innen september 2026.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonskanalen har blitt renset av borettslaget i år.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for 4. etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: En mindre lekkasje fra tak i 2025 over inngangsdøra/trapperom. Reparert i regi av borettslaget i 2026.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Feil rettet i 2023 av Relatek Elektro AS. Kabel til lampe over spisebord er ikke av riktig type.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en sprekk i benkeplaten på kjøkkenet mellom vask og ovn som følge tung gjenstand som falt fra overskapet for noen år siden. Sprekken er fuget/limt for å hindre videre utvikling.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, oppmåling av leiligheten ved kjøp i 2014 og nå i forbindelse med takstrapport i 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ferdigattest av balkongen forventet innen september 2026. Det foreligger midlertidig brukstillatelse inntil det.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: - Varmtvannstanken antas å være fra 2005. Pakning i fordeler ble skiftet av rørlegger i 2021. Garderobe har membran og sluk på grunn av vannvarmstank, men rommet har ikke terskel. - Parketten (Kährs Garmisch) har blitt vedlikeholdt, men kan slippes ved behov for å gi et helt nytt utseende. - Lampe over kjøkkenbord og en ledlyslampe i det innerste soveromet følger ikke med.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0126/26

Vedtekter

for B/L Madlamark II,org nr 851 479 422, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 16. mars 2015. Sist endret på generalforsamlingen 22.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensreglene

for borettslaget Madlamark II, org.nr 851 479 422, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Oppdatert 03.05.2026.

Styret har myndighet til å endre eller oppdatere ordensreglementet ved behov. Bruk hjemmesiden vår for informasjon og til å kontakte styret. Husk at også Bate (bate.no) har mye informasjon som er nyttig for beboere.

1. **Formål og omfang**

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på borettslagets eiendom. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som forstyrrer omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging eller lignende skal naboer varsles i god tid før arbeidet starter. Slikt arbeid tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager fra klokken 07:00 til klokken 19:00
- Lørdager klokken fra klokken 10:00 til klokken 15:00

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:
At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet og at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrasser og balkonger. Annen bruk av åpen ild er ikke tillatt.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for at dette blir ordnet opp i via andelseiers egen innboforsikring.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, eller gjennom vindu, ikke forekommer. Lufting av dyner/sengetøy i vinduer på bakside er tillatt.

Våtrom: Den enkelte andelseier har ansvaret for rengjøring av avløp og sluker samt kontroll av våtrom i egen boenhet. Andelseier skal kontrollere synlige rør slik at disse ikke lekker vann. Synlige rør faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Anbefalt maksimum levealder på varmtvannsberedere er 20 år. Derfor oppfordres andelseiere til å bytte varmtvannsbereder ut innen denne er 20 år. Dersom det oppstår vannskade fra varmtvannsbereder eldre enn 20 år vil andelseier bli ansvarlig for borettslagets egenandel på forsikringen. Styret vil sammen med forsikringsselskap sette den riktige egenandelen for hvert tilfelle sett ut fra omfang og kostnad for reparasjon.

Ventilasjon: Borettslaget Madlamark II har et ubalansert ventilasjonsanlegg. Dette betyr at ventilator på kjøkken skal være uten motor. Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt. Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet.

Andelseier må sørge for at innsuget til ventilasjonen alltid er åpen, og at det er fritt for støv og smuss slik at ventilasjonen virker som tiltenkt. I tillegg bør andelseiere sørge for at ventilasjon over vinduer alltid står åpen slik at mest mulig luft kan sirkulere i leiligheten. Slik bruk forhindrer fuktskader i leilighetene.

Andelseier må rette opp feil og mangler umiddelbart dersom disse skyldes uaktsomhet fra andelseier. Andelseier må kontakte styret dersom feil eller mangler skjer på borettslagets eiendom.

Å melde alle skadesaker til egen utsteder av innboforsikring. Kontakt styret dersom utsteder av innboforsikring mener skadesaken skal dekkes av borettslagets forsikring.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Andelseier skal søke styret om lov til å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Styret kan tillegge krav og/eller begrensninger til utførsel. Oppsett av slike inngrep uten godkjenning fra styret er ikke tillatt, og vil pålegges fjernet/destruert for andelseiers egen regning.

Teppet på balkongene skal ligge der, det er borettslagets eiendom. Teppet skal ikke fjernes, ikke erstattes med ditt private teppe, eller legge ditt eget private teppe oppå det som følger med balkongen.

Rullegardinen på balkongen skal henge der, det er borettslagets eiendom. Rullegardinen skal ikke byttes ut med din private rullegardin/solskjerming.

Veggene på balkongene er brannvegger, og skal derfor ikke lages hull på. Ytterste lag er av metall, og hvis du ønsker å henge noe på veggen kan du bruke magnet eller dobbeltsidig teip. Det er ikke tillatt å henge opp noe ved bruk av spiker eller skruer.

Stikkontakten i bodene skal ikke brukes til diverse ladere, kjøleskap, fryseboks eller lignende.

Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

Andelseier skal sørge for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører. I tillegg skal andelseier sørge for å holde kontaktinformasjonen til eventuelle leieboere oppdatert hos forretningsfører.

Andelseier plikter å sørge for at de som disponerer leiligheten har satt seg inn i vedtektene og ordensreglene i borettslaget, og blir fortløpende oppdatert med informasjon styret sender ut.

INNGREP I BÆRENDE KONSTRUKSJON.

Andelseier har ikke mulighet til å gjøre inngrep i bærende konstruksjon, det vil si vegger, gulv og tak av betong.

Vi viser til vedtektene for mer informasjon om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Styret skal kontaktes dersom andelseier mener det er helt nødvendig med inngrep i bærende konstruksjon, og komme med en plan over arbeidet. Styret har mandat til å godkjenne om arbeidet skal utføres.

4. **Fellesareal**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, trappeoppgang og bakgang.

De nedgravde avfallsstasjonene er Stavanger kommunes ansvar, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere, også restavfall. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, ta kontakt med Stavanger kommune for å finne egnede avfallsstasjoner for glass. Avfall skal ikke settes ved avfallsstasjonene.

Dersom andelseier har avtalt med Stavanger kommune om henting av større kvanta avfall, skal dette settes ut kvelden før og identifiseres med navn og telefonnummer, og hentetidspunkt.

Fellesarealer må holdes ryddige og sikre fri ferdsel for beboere og nødetater ved nødstilfeller til alle tider. Sykler kan i prinsippet plasseres i bakgang, men alle har en plikt til å påse at rømningsvei er fri for ferdsel.

Det er ikke tillatt å lade el-sykler, el-sparkesykler eller andre ladbare kjøretøy i fellesområdene. Parkering av slike kjøretøy kan skje i bakgang, men ikke under trapp i oppgangen.

Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i bod, og dør til bakgang skal alltid være lukket.

5. **Kjøring og parkering**

Det følger én parkeringsplass pr andel. Det er opp til styret å finne den beste parkeringsløsningen for borettslaget. Parkeringsplassene i borettslaget er ment for beboeres fremkomstmiddel, og ikke for avskiltede kjøretøy. Bruken av parkeringsplassene i borettslaget skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslaget har angitte parkeringer for gjester. Gjesteparkeringene kan disponeres av besøkende til beboere i borettslaget. Gjesteparkeringene skal ikke benyttes av beboere.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskap for håndheving av parkeringsreglene våre. Dette skal sikre at ingen kjøretøy parkerer på gjesteparkering uten tillatelse/registrering i app, eller at kjøretøy parkerer utenfor oppmerkede plasser. Gjester kan parkere på gjesteparkering inntil tre dager på rad.

Det er kun tillatt å lade el-bil ved ladestasjon. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt i privat bod eller på fellesareal for lading av el-bil, kupévarmer, batterivarmer eller lignende.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre kjøretøy innendørs.

Andelseiere står fritt til å leie ut den parkeringsplassen de disponerer.

Kjøring og parkering på gangveiene mellom blokkene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Vask av bil med kjemikalier er ikke tillatt på borettslagets område.

6. **Dyrehold**

Det må sendes søknad til styret om tillatelse til å ha dyr i borettslaget. Dyret må være av lovlig art og rase.

Eier av dyret plikter seg til å etterfølge disse retningslinjene:

- Nærmeste naboer skal informeres.
- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
- Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
- Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på
- Du er klar over at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter du deg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås
- I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget

7. **Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Borettslaget har avtale med Sfty om brannsikring og lekkasjedeteksjon i leilighetene. Andelseier må teste røykvarsler med jevne mellomrom. Andelseier må også benytte seg av appen "sfty" for å ha kontroll på sine egne røykvarslere og lekkasjedetektorer.

Andelseier må sørge for at røykdetektorer og lekkasjedetektorer fra Sfty er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at vannlekkasjesensoren er plassert riktig, koblet til sentralen og har virksomme batteri.

Styret skal sørge for tilgang på batteri på enheter fra Sfty. Lithium-batteri skal kun benyttes i røykdetektorer, det er valgfri leverandør av batteri til lekkasjedetektorer.

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i fellesgangen nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet.

Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernutstyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernutstyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr levert av borettslaget (pulverapparat eller brannslange), må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pulverapparat levert av borettslaget stå igjen i boligen.

8. **Nøkkelboks**

Styret skal ha søknad om eventuelle nøkkelbokser, med begrunnelse for hvorfor dette er nødvendig. Dette er på grunn av at alle våre nøkler er systemnøkler, og har tilgang til fellesområder. Hvis din søknad blir godkjent av styret vil Tjensvoll Servicesentral (vaktmester) kjøpe inn godkjent nøkkelboks, og installere den på egnet plass for din regning.

9. **Dugnad**

Dugnad gir beboere en mulighet til å gjøre en frivillig innsats for borettslaget, og øke både utseende på fellesområder og trivsel i nærområdet. Dugnad arrangeres vanligvis én gang i året (primært tett opp til 17. mai), og ellers etter behov.

10. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner etter "Borettslagsloven" og borettslagets vedtekter.

Borettslaget Madlamark

II



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 20.04.2026, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

6 Valg

- 6.1 Valg av to styremedlemmer for to år
- 6.2 Valg av styremedlem for ett år
- 6.3 Valg av varamedlem for ett år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark II

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Det skal velges en andelseier til å signere protokollen sammen med styreleder.

Forslag til vedtak: Tomasz Ptak velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Bakgrunn: I dag er hovedkilden til oppvarming i våre leiligheter elektriske panelovner. Dette er en utdatert og lite energieffektiv varmekilde som krever mye strøm for å gi tilstrekkelig varme. Med nåtidens strømpriser, fokus på miljø og energisparing, er det på tide at borettslaget legger til rette for moderne løsninger som gagner både beboers og byggets infrastruktur.

Hovedargumenter for forslaget:
* **Betydelig strømsparing og lavere utgifter.** En varmepumpe leverer typisk 3-4 ganger så mye per kilowattime som en panelovn. For den enkelte beboer vil dette bety en merkbart lavere strømregning. Investering i varmepumpe vil på sikt lønne seg da strømregningene vil bli betydelig lavere.

* **Avlastning av strømnettet og modernisering:** Blokkene våre er bygget i 1975, det er mye som har endret seg siden den gang. Vi bruker i dag langt flere elektriske apparater som f.eks induksjonstopp, tørketrommel osv. og det krever en kapasitet som er egnet for 2026 og ikke 1975. Flere beboere opplever i dag utfordringer med strømkapasiteten. Med tanke på leilighetenes markedsverdi og normal bokomfort, bør man kunne forvente å ha et varmt hjem og samtidig kunne lage mat uten at sikringene går. Ved å bruke betydelig mindre strøm på oppvarming, frigjøres kapasitet i det eksisterende nettet for alle.

* **Ideelle forhold med innglassede balkonger:** Våre nye innglassede balkonger gir en unik mulighet for diskrét installasjon. Utedelen kan plasseres på balkongen, noe som gjør den nærmest usynelig fra utsiden og ivaretar blokkens estetiske uttrykk. Innglassingen fungerer samtidig som en effektiv støyskjermer mot naboer.

* **Trygg drenering:** De nye balkongene har gode dreneringsløsninger. Dette gjør det enkelt å lede bort kondensvann fra varmepumpen på en trygg måte, som reduserer risko for fuktskader eller sjenanse for leilighetene under.

* **Bedre inneklima:** En varmepumpe renser luften for støv og partikler, og gir mulighet for nødvendig nedkjøling på varme sommerdager, noe som øker bokomforten betraktelig.

* **Økonomi og ansvar:** Dette forslaget medfører ingen kostnader for borettslaget. Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe, bærer selv alle kostnader til innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utarbeide retningslinjer og en standardisert søknadsprosess for installasjon av luft-til-luft varmepumpe på innglasset balkong. Retningslinjene skal sikre at installasjonen gjøres fagmessig, estetisk korrekt og uten sjenanse for beboere. Her er noen forslag til noen retningslinjer:

1. Plassering: Styret definerer tillatt plassering av varmepumpes utvendige del av hensyn til estitikk, sikkerhet og støy for naboer.

2. Fagmessig utførelse: Varmepumpene skal installeres av fagfolk- og gjerne av en leverandør som er F-gass-sertifisert og -godkjent.

3. Støy: Det skal velges en modell som gir minst mulig stør for å unngå sjenanse for andre beboere.

4. Drenering: spesifisere hvordan kondensvann skal avledes via balkongens systemer, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.

5. Økonomisk ansvar: Andelseier tar alle kostnader forbundet med innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å vente til alle leiligheter har fått ny innglassing. Innglassingen vil bidra til mindre trekk og kulde inn til leilighetene. Styret anbefaler derfor at vi alle opplever en sommer og en vinter med ny innglassing slik at vi kjenner på behovet for oppvarming. Dersom det fremdeles er aktuelt skal styret bestille en rapport om muligheter for varmepumper høsten 2027.

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Ole Kristian Kristiansen og Marie Backer er ferdige med sine perioder. Det skal derfor velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Kari Helene Reilstad og Marie Backer velges for to år.

6.2 Valg av styremedlem for ett år

Nina Aspøy går ut av styret etter ett år.

Forslag til vedtak: Vegard Meling Nesse velges for ett år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Det skal velges ett varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Lisbeth Hansen velges som vara for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Borettslager har mulighet til å velge medlemmer av en valgkomité.

Forslag til vedtak: Marianne Hagenes og Kari Sylte velges som medlemmer i valgkomitéen.

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Rune Gederø og Kari Helene Reilstad stiller.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 462 376	8 462 376	12 948 000
Lading el-bil		94 043	110 218	120 000
Beboeroppdrag		13 560	1 600	0
Sum Inntekter		**8 569 979**	**8 574 194**	**13 068 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	456 400	273 840	456 400
Avskrivninger	5	407 740	391 073	308 892
Forretningsførerhonorar		236 796	225 096	245 000
Tilleggstjenester forretningsfører		42 169	51 917	19 300
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	20 000
Vaktmestertjenester		518 698	866 400	500 000
Drift og vedlikehold	3	1 723 017	1 001 080	1 480 600
Renovering		0	0	35 000 000
Forsikringer		792 079	690 976	812 950
Kommunale avgifter		1 575 552	1 590 728	1 800 000
Energi/strøm		315 623	305 850	300 000
Kontingent Boligbyggelag		56 000	48 000	56 000
Administrasjonskostnader		225 265	106 840	124 500
Sum kostnader		**6 367 881**	**5 569 058**	**41 123 642**
Driftsresultat		**2 202 098**	**3 005 136**	**-28 055 642**
Finansielle poster				
Renteinntekter		527 637	68 709	600 000
Kundeutbytte		73 776	74 650	70 000
Rentekostnader		1 902 858	812 335	3 844 000
Netto finanskostnader		**1 301 445**	**668 975**	**3 174 000**
Resultat	**4**	**900 653**	**2 336 160**	**-31 229 642**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	434 200	434 200
Bygninger	5	62 542 862	24 691 768
Parkeringsanlegg	5	33 708	33 708
Andre driftsmidler	5	566 671	874 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**63 577 441**	**26 034 087**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		61 739	107 009
Forskuddsbetalte kostnader		433 049	391 805
Andre fordringer		8 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		47 685 141	2 104 126
Sum omløpsmidler		**48 188 429**	**2 602 940**
SUM EIENDELER		**111 765 870**	**28 637 026**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		-7 367 011	-8 267 664
Sum egenkapital	**6**	**-7 351 011**	**-8 251 664**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	15 583 133	16 793 509
Pant- og gjeldsbrev lån	7	83 561 712	14 178 704
Borettsinnskudd		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		**104 584 845**	**36 412 213**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 158	47 687
Leverandørgjeld		13 327 068	324 598
Påløpne renter		1 119 412	0
Annen kortsiktig gjeld		70 399	104 192
Sum kortsiktig gjeld		**14 532 036**	**476 477**
Sum gjeld		**119 116 881**	**36 888 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 765 870**	**28 637 026**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rune Gederø Styreleder	Ole Kristian Kristiansen Styremedlem	Nina Aspøy Styremedlem
Jan Erik Olsen Styremedlem	Marie Therese Christensen Backer Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	400 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	56 400	33 840
Sum personalkostnader	**456 400**	**273 840**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	315 414	301 511
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	570 866	75 345
6630 Vedlikehold uteområde	7 640	5 880
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	58 357	51 626
6730 Teknisk rådgivning	187 250	117 478
6780 Drifts- og serviceavtaler	575 459	445 653
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 031	3 588
Sum	**1 723 017**	**1 001 080**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**900 653**	**2 336 160**
Opptak av lån	70 000 000	0
Avdrag på lån	-1 827 368	-1 782 967
Aktiverte anskaffelser	-37 951 094	0
Tilbakeføring av avskrivning	407 740	391 073
Endring disponible midler	**31 529 930**	**944 266**
Omløpsmidler	**48 188 429**	**2 602 940**
Kortsiktig gjeld	**14 532 036**	**476 477**
Disponible midler	**33 656 393**	**2 126 462**

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Robotgressklipp	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 000	213 750	1 643 615	0	24 042 276	649 493
Årets tilgang :	0	0	0	100 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	100 000	24 042 276	649 493
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	76 767	96 188	1 397 073	16 667	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	119 233	117 563	246 542	83 333	24 042 276	649 493
Årets avskrivninger :	19 600	42 750	328 723	16 667	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2021	2025	1975	2007
Antatt levetid i år :	10	5	5	3		

	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 708	434 200
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 708	434 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 708	434 200
Anskaffelsesår :	1975	1975
Antatt levetid i år :		

Renoveringsprosjektet per 31.12.2025 er ikke ferdigstilt og er derfor klassifisert som anlegg under utførelse. Påløpte kostnader på kr 37 851 094 er aktivert i balansen. Når prosjektet fullføres, vil beløpet bli omklassifisert til påkostning på bygninger.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	-7 367 011	900 653	-8 267 664
Sum Egenkapital	**-7 351 011**	**900 653**	**-8 251 664**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekter og vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP filial i Norge**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Danske Bank**
Formål:				Prosjekt balkong
Lånenummer:	**60308106252**	**13558063 7**	**13558063**	**84504554561**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2018	2012	2011	2025
Rentesats:	2.74 %	2.445 %	2.287 %	4.594 %
Betingelser:	Fastrente i 10 år fra 11.10.19.	Fastrente 10 år fra 01.05.22.	Fastrente 10 år fra 01.04.22.	
Beregnet innfridd:	30.03.2043	01.01.2037	01.01.2037	30.06.2076
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000	7 700 000	17 550 000	70 000 000
Lånesaldo 01.01:	14 178 704	5 180 508	11 613 001	0
Avdrag i perioden:	616 992	359 021	851 355	0
Opptak i perioden:	0	0	0	70 000 000
Lånesaldo 31.12:	**13 561 712**	**4 821 487**	**10 761 646**	**70 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	10 264 187	3 003 361	6 681 653	63 700 000

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 104 584 845,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 63 577 441,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

Styreleder	Rune Gederø (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Nina Aspøy (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Ole Kristian Kristiansen (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Marie Therese Christensen Backer (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 53PVB-UV9T7-E06VK-XTC9R-IPR8A-J7DFF

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53PVB-UV9T7-E06VK-XTC9R-IPR8A-J7DFF

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark II

Borettslaget Madlamark II ligger i Stavanger kommune og består av 160 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 851479422.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rune Gederø
Styremedlem, Jan Erik Olsen
Styremedlem, Marie Therese Christensen Backer
Styremedlem, Nina Aspøy
Styremedlem, Ole Kristian Kristiansen
Vaktmester, John Helge Wessel Skorve
Varamedlem, Lisbeth Hansen

Styrets arbeid i perioden, og generell informasjon

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 17 styremøter hvor i alt 32 protokollførte saker har vært behandlet. I tillegg har vi hatt rundt 15 prosjektrelaterte arbeidsmøter for å jobbe med både kontrakt med Balco og med bank, både med og uten Multiconsult og Balco. Vi har også satt i gang innglassingsprosjektet, og derfor har det også vært avholdt byggemøter med både Multiconsult (som byggherrerepresentant) og Balco. Byggemøtene avholdes annenhver uke.

Arrangement: det har vært avholdt informasjonsmøter om innglassingsprosjektet der også Balco har stilt opp. Vi ønsker også å fremheve en vellykket dugnad med etterfølgende sosial samling. Vi har fått veldig positive tilbakemeldinger på dette opplegget, og vi ønsker å gjøre dette til en tradisjon. Det er en lett måte å skape godt bomiljø i vårt flotte borettslag.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Innglassingsprosjektet: endelig er vi i gang! Heldigvis har ikke markarbeidet avdekket noen store overraskelser som løs grunn, ukjente røropplegg etc. som har satt prosjektet tilbake i tid. Demontering av rekkverkene går raskere enn først antatt. Montering av nye balkonger er godt i gang, dere kan se de store "heisene" som brukes for å løfte balkongene på plass før montering. Disse er boltet fast i blokkene. Det har ikke vært noen HMS-hendelser, og det er vi glad for. Vi opplever Balco og deres underleverandører som ytterst profesjonelle.

Det er mange dyr i borettslaget. Vedtektene våre sier ingenting om at det ikke er tillatt med dyrehold, men styret ønsker allikevel å ha en viss oversikt over antall dyr. Vi ønsker fremdeles at de som har dyr fyller ut en egenerklæring. Ta kontakt med styret dersom du ikke har fylt ut denne. Vi minner om at alle som har dyr må forholde seg til forpliktelsene i egenerklæringen. Det er båndtvang i fellesområdene hele året.

Det er fremdeles mange beboere som parkerer på parkeringsplasser forbeholdt gjester, og på uoppmerkede områder. Vi ønsker å minne om at hver leilighet har én parkeringsplass tilgjengelig, og at det ikke er anledning til å parkere andre plasser enn oppmerkede, dedikterte parkeringsplasser. Vi har tidligere sagt at en konsekvens av skjødesløs parkering er at vi inngår avtale med et parkeringsselskap som kan overholde parkeringsreglene våre. Vi er i dialog med et selskap, og håper å få til en avtale. Informasjon om dette vil selvfølgelig bli sendt ut til alle før avtalen trer i kraft.

Det er flere og flere el-biler i borettslaget, og det virker som prosessen med å bestille lader og ladeavtale med Lyse Lading fungerer fint. Det er bra at beboere håndterer dette direkte med Lyse Lading og ikke har behov for å involvere styret. Vi har satt pris per kw/h til 1 krone og 20 øre, dette er kun for strømprisen. Vi har inngått Norgespris på el-bil-laderne, men det kan se ut som at vi har budsjettert med for lite i forhold til kostnaden på nettleie og kapasitetsledd. Vi ser nå at Norgespris har stabilisert kostnadene slik at vi ikke går i minus.

Styret jobber kontinuerlig med å finne beste pris på faste avtaler borettslaget har. Vi har for eksempel en vaktmester, vi har et renholdsfirma som vasker fellesgangen vår. Vi har avtale med firma som vasker og bytter ut alle mattene våre. Vi har avtale med et selskap som inspiserer og godkjenner pulverapparat og brannslanger. Vi har også en avtale med Bate som vår forretningsfører. Vi har i lang tid hatt Gjensidige som vårt forsikringsselskap, men har i år byttet til If. Det har utelukkende med pris å gjøre, vi fikk et bedre tilbud fra If (via medlemsskap i Bate) som gjør at vi sparer i underkant av 200 000 kroner i året.

Borettslaget har et moderne og nymotens brannvarslingsanlegg fra Sfty. Vi ser imidlertid at det er flere beboere som ikke er "online" med systemet, og at batteri ikke blir byttet ut når det trengs. Vi har inngått en avtale om batteribytte med Sfty. Vi har hatt Sfty på besøk for å hjelpe beboere som mangler utstyr, eller ikke får koblet seg opp nå nylig. Sfty kommer tilbake i oktober.

Vi er veldig opptatt av HMS i borettslaget. Derfor har vi flere ganger diskutert hvordan vi kan legge til rette for lading av el-sparkesykler/el-sykler i borettslaget. Vi ser at i mangel på egnede områder for dette bruker beboere tilgjengelige stikkontakter der de finner det. Og i tillegg parkerer mange el-sparkesyklene eller el-syklene under trappen i hovedoppgangen. Det er mange organisasjoner og instanser som peker på faren med dette. Batteriene disse utstyrene bruker kan begynne å brenne, og de avgir ekstrem varme og farlig gass. Derfor må vi begynne å bli strengere på hva som parkeres under trappen. Vi håper vi kan bygge egnede plasser til dette, egnede skur som er låsbare og har tilgang på strøm. Men det er en kostand forbundet med dette, og vi kan derfor ikke sette i gang med det med det første. Vi undersøker fremdeles muligheter og pris. Vi må påpeke at ingen skal lade noe som helst i fellesområdene eller egen bod.

Vi har inngått en rammeavtale med Bravida, der vi får tilgang på alle tjenester de kan tilby. Elektroarbeid, rørlegger, ventilasjonsrens etc. Ventilasjonsrensen som vi satte i gang i 2025 har vist seg å være en suksess. Nå virker ventilasjonen vår igjen. I denne sammenheng har det vist seg at ventilasjonsoppsettet vårt er gammelt og trenger fornying. Det er for eksempel en del rust i spjeld og motor oppe på takene våre. Bravida vil gi oss et tilbud på å fikse dette etter de er ferdig med alt av rens. Det er viktig at alle leiligheter som har kjøkkenvifte med motor bytter ut denne. Kjøkkenvifte med motor ødelegger ventilasjonen for alle leiligheter i den oppgangen. Det samme gjelder bad som har installert vifte med motor. Disse må fjernes, det er ikke tillatt med egen vifte på bad.

Vi har installert lyssensorer i bakgangene. Det er altså ikke mulig å slå lyset av/på lenger, dette går automatisk. Dette tiltaket gjør at vi sparer strøm, og derfor også sparer penger. Vi diskuterer også om vi skal inkludere boder i dette opplegget da vi ser at lys ofte står på og vet at flere beboere har apparat stående i bodene (kjøleskap, fryser og lignende). Dette tar strøm fra fellesskapet, og det er i tillegg brannfarlig. Igjen må vi minne om at ingen apparat (for eksempel el-sparkesykkel eller el-sykkel) skal lades i boder eller fellesområde.

Vi har inngått Norgespris på alle strømmålere i borettslaget, det gjorde vi i oktober 2025 da Norgespris ble tilgjengelig. El-hub har estimert at vi kunne spart litt over 40 000 kroner i 2025 dersom vi hadde hatt Norgespris hele året. Selv om vi har Norgespris må vi holde dørene lukket, og vi oppfordrer alle som lader el-bil til å spre ladingen utover døgnet. Alle trenger ikke lade med én gang de kommer hjem fra jobb.

Vi ser at det er mye "ymse greier" som blir plassert i bakgangene. Det ser ut som det er en del søppel eller avfall. Også bildekk. Vi vil fremover håndheve det som står i ordensreglene, og vil informere de oppgangene som må ryddes. Ordensreglene våre sier

at det kun er sykler som kan plasseres i bakgang. Vi må holde fellesgangene ryddige selv om det er lov å plassere sykler der.

Vi har også hatt flere runder med containere for restavfall. Vi ser at disse fylles opp etter veldig kort tid. Vi ønsker derfor å minne om at Stavanger kommune har en henteordning for store kvanta med avfall som alle beboere kan benytte seg av.

Vi har installert infrastruktur for robotgressklippere. Disse vil vi sette i gang så fort plenene våre er tomme for riggutstyr i tilknytning til innglassingsprosjektet.

HMS-arbeid: styret forholder seg til aktivitetene som står i BevarHMS. Aktiviteter der er for eksempel inspeksjon av lekeplasser ved behov, og inspeksjon av pulverapparat samt brannslanger etter avtale. Hyppig kontroll av fellesområdene ligger også inne som aktivitet.

Vi ønsker å benytte denne anledningen til å påpeke at alle som er i styret også er beboere i borettslaget. Vi er vanlige, normale mennesker som ønsker å bli behandlet skikkelig. Vi setter derfor ekstra pris på dere som henvender dere til oss med "Hei, navn-på-den-du-henvender-deg-til". "Mvh navn-på-avsender"(Hei. Holder en ok tone og avslutter med hvem som er avsender - gjerne med hvor du bor).

Styrets planer fremover

Være styringskomité for innglassingsprosjektet mens Multiconsult er byggherrerepresentant. Dette kommer til å ta mye tid og fokus.

Kontinuerlig revisjon av eksisterende kontrakter med leverandører av tjenester til oss, for å sikre at vi har de riktige vilkårene og riktig pris.

Vi ser også på om det er mulig å øke kapasiteten på tilgjengelig strøm inn til leilighetene. Det må en kartlegging til, og det skal vi få hjelp til å gjøre.

Følge opp vaktmester enda mer for å sikre at de ikke forbruker flere timer enn det som blir betalt per måned.

Sette nytt styre, fordele oppgaver, sette forventninger til styremedlemmer.

Informere og kommunisere til beboere hyppigere enn før. Vi vil begynne å informere om hva vi har diskutert og jobbet med i styremøtene etter hvert styremøte. Dette blir publisert digitalt på MinSide på bate.no.

Undersøke pris på å lage til egnet område for lading av el-sparkesykler/el-sykler.

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark II er ut mars 2026 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89571851.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II mandag 20.04.2026 kl. 09:00 - 24.04.2026 kl. 21:00.

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Rune Gederø ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Tomasz Ptak ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

47 andelseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 45
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 1
- Antall for: 38

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 44
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 0
- Antall for: 37

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 43
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 4
- Antall for: 34

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 400 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppfordring til definisjon av retningslinjer for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Bakgrunn: I dag er hovedkilden til oppvarming i våre leiligheter elektriske panelovner. Dette er en utdatert og lite energieffektiv varmekilde som krever mye strøm for å gi tilstrekkelig varme. Med nåtidens strømpriser, fokus på miljø og energisparing, er det på tide at borettslaget legger til rette for moderne løsninger som gagner både beboers og byggets infrastruktur.

Våre nye innglassede balkonger gir en unik mulighet for diskrét installasjon. Utedelen kan plasseres på balkongen, noe som gjør den nærmest usynelig fra utsiden og ivaretar blokkens estetiske uttrykk. Innglassingen fungerer samtidig som en effektiv støyskjermer mot naboer.

Dette forslaget medfører ingen kostnader for borettslaget. Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe, bærer selv alle kostnader til innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å vente til alle leiligheter har fått ny innglassing. Innglassingen vil bidra til mindre trekk og kulde inn til leilighetene. Styret anbefaler derfor at vi alle opplever en sommer og en vinter med ny innglassing slik at vi kjenner på behovet for oppvarming. Dersom det fremdeles er aktuelt skal styret bestille en rapport om muligheter for varmepumper høsten 2027.

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 43
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 17
- Antall for: 18

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utarbeide retningslinjer og en standardisert søknadsprosess for installasjon av luft-til-luft varmepumpe på innglasset balkong. Retningslinjene skal sikre at installasjonen gjøres fagmessig, estetisk korrekt og uten sjenanse for beboere. Her er noen forslag til noen retningslinjer:

1. Plassering: Styret definerer tillatt plassering av varmepumpes utvendige del av hensyn til estitikk, sikkerhet og støy for naboer.

2. Fagmessig utførelse: Varmepumpene skal installeres av fagfolk- og gjerne av en leverandør som er F-gass-sertifisert og -godkjent.

3. Støy: Det skal velges en modell som gir minst mulig støy for å unngå sjenanse for andre beboere.

4. Drenering: spesifisere hvordan kondensvann skal avledes via balkongens systemer, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.

5. Økonomisk ansvar: Andelseier tar alle kostnader forbundet med innkjøp, montering, drift og vedlikehold.

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Vedtak:
Kari Helene Reilstad og Marie Backer ble valgt til styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av styremedlem for ett år

Vedtak:
Vegard Meling Nesse ble valgt til styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Lisbeth Hansen ble valgt til varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Marianne Hagenes og Kari Sylte ble valgt til valgkomité.

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Rune Gederø og Kari Helene Reilstad ble valgt som delegert.

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Rune Gederø, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Jan Erik Olsen, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Kari Helene Reilstad, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Marie Backer, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Vegard Meling Nesse, valgt i 2026 for ett år
Varamedlem: Lisbeth Hansen, valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Gederø (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Tomasz Ptak (sign.)	25.04.2026

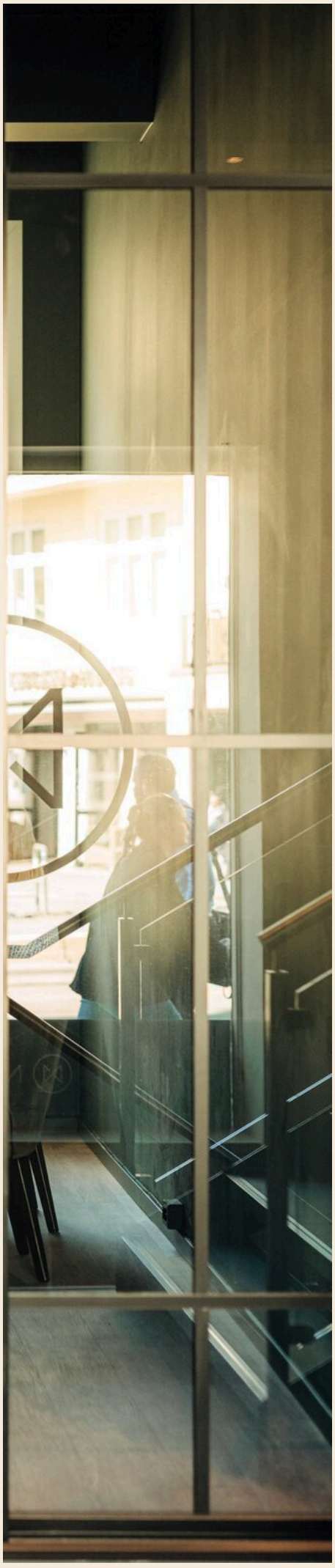
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norvald Frafjords gate 5B 4041 HAFRSFJORD
Matrikkel: Gnr 38, bnr 1942 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010