JERNALDERVEIEN 53B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutter
Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
Diverse kart
Dokumenter fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Jernalderveien 53B, 4041 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 2163

Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2469 **Referansenummer:** QW3505

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

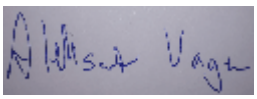
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 7. etasje, oppført i 1975 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med fellesområder, gangstier og hage/gressplen.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Blokkens nedløp og beslag er av aluminium.

Blokkens yttervegger består av betong, samt isolert bindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og malt betong.

Leiligheten har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene har ventiler og er fra 2001.
Vinduet over balkongdøren er byttet i 2025.

Boligen har en balkongdør og en ytterdør.
Dørene er av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass, mens ytterdøren har 3-lags glass.
Ytterdøren har Yale Doorman montert.
Dørene er fra 2001-2004.

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 19m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har flis på gulvet.
Det er rømningsveier via balkongene.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatfliser på boden, og parkett på resterende rom. Soverommet har vegg-vegg-teppe.
På veggene er det malt gips, samt malt betong.
I taket er det malt betong.
Takhøyden i leiligheten er på 2,48 meter.

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

Det er en trapp av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

Boligen har hvite, formpressede dører med profiler

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flis på veggene og systemhimling i taket.
Badet har flis på gulvet.

Det er et dusjkabinett, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Badet har et avtrekk i taket.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

Vaskerom
Vaskerommet har malt gips og malt betong på veggene. Det er systemhimling i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er en varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og opplegg til vaskemaskin på vaskerommet
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2024, og er fra kvik.
Det er en benkeplate av laminat
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med og uten tapet og malt betong i taket. Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt over koketoppen.
Hovedstoppekranen er også under vasken.

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på kjøkkenet.

Boligen og blokken har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på vaskerommet, og er fra 2013.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Det er også ventiler i vinduene

Det er en varmtvannsbereder på 120 liter i boligen.
Berederen er fra 2001, og er plassert på vaskerommet.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår, med oppgraderinger.
Det er en automatisk måler samt jordfeilautomater.
Sikringsskapet er plassert til høyre for ytterdøren, på utsiden av boligen.
Det foreligger samsvarserklæring for bytte av 1 dimmer, samt i forbindelse med el. arbeider soverom/stue, datert 2024.
Det foreligger også samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap/sikringer, datert 2024.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

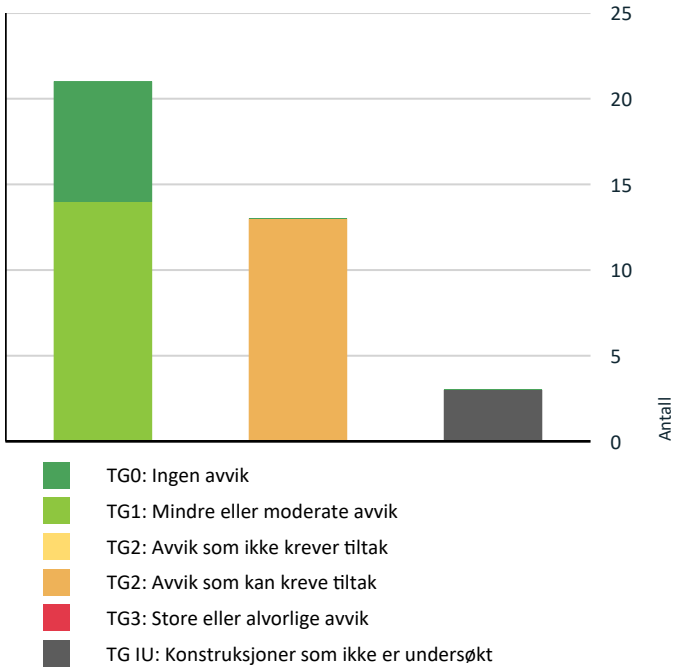
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Standard
Boligen er stedvis oppgradert, både innvendig og utvendig etter byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokkens nedløp og beslag er av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger består av betong, samt isolert bindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og malt betong.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene har ventiler og er fra 2001.
Vinduet over balkongdøren er byttet i 2025.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har en balkongdør og en ytterdør.
Dørene er av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass, mens ytterdøren har 3-lags glass.
Ytterdøren har Yale Doorman montert.
Dørene er fra 2001-2004.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 19m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har flis på gulvet.
Det er rømningsveier via balkongene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt mot dagens krav på 120 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette er et borettslagansvar.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminatfliser på boden, og parkett på resterende rom. Soverommet har vegg-vegg-teppe.
På veggene er det malt gips, samt malt betong.
I taket er det malt betong.
Takhøyden i leiligheten er på 2,48 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Det er en trapp av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite, formpressede dører med profiler

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er av ukjent alder og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og systemhimling i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er flere riss i flisefugene på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisefugene kan fjernes og remonteres ved behov.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 8 cm over flis.
Det er fall mot sluket.
Fallet under kabinettet er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis kan utbedres ved behov. Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk i dusjsonen, under kabinettet.
Det er synlig belegg i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det er rustne skruer i sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Rustne skruer anbefales byttet, slik at klemringens funksjon er ivaretatt fremover.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et dusjkabinett, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot dusjsonen.



Tilstandsrapport

7. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av ukjent alder og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips og malt betong på veggene. Det er systemhimling i taket.

7. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i flere flis.
Det er stedvis lite fall på gulvet/flate områder.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

7. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og opplegg til vaskemaskin.

7. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

7. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2024, og er fra kvik.
Det er en benkeplate av laminat
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med og uten tapet og malt betong i taket. Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt over koketoppen.
Hovedstoppekranen er også under vasken.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Boligen og blokken har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på vaskerommet, og er fra 2013.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Det er også ventiler i vinduene

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannsbereder på 120 liter i boligen.
Berederen er fra 2001, og er plassert på vaskerommet.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår, med oppgraderinger.
Det er en automatisk måler samt jordfeilautomater.
Sikringsskapet er plassert til høyre for ytterdøren, på utsiden av boligen.
Det foreligger samsvarserklæring for bytte av 1 dimmer, samt i forbindelse med el. arbeider soverom/stue, datert 2024.
Det foreligger også samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap/sikringer, datert 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 13.05.2024. skiftet fra skrusikring til automatiske sikringer. Skal bytte hovedsikring sammen med nabo som deler sikringsskap 24.02.25. Lagt til flere stikkontakter og trukket opp nye ledninger til disse. Skiftet stikkontakter i flere rom, stikk tilpasset tv bak tv-benk, skiftet lysbrytere med pleijd smartløsning i flere rom.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja 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, og at anlegget er opp mot 50 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Leiligheten ligger i 7. etasje, og påvirkes ikke av dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra blokken.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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

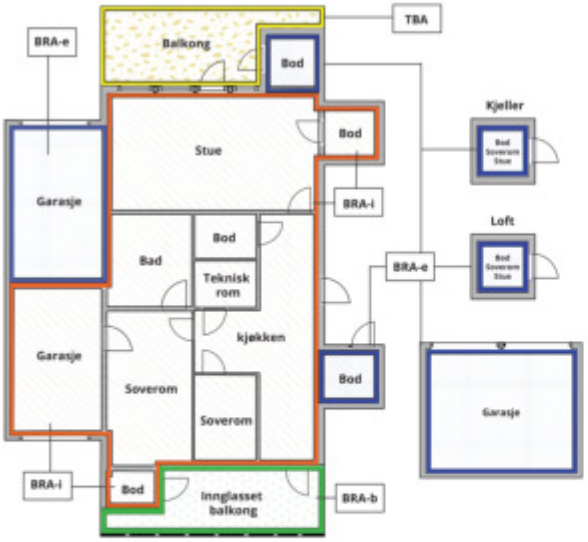
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	74		22	96	
1. etasje		2		2	
SUM	**74**	**2**	**22**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Gang, Bod, Soverom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	70	25

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2163		0	14925.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernalderveien 53B

Hjemmelshaver
Madlamark 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
703/Madlamark 1 Borettslag	951167975	703		Maren Vistnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
162

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 fellesområder, gangstier og hage/gressplen.

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
Megler	18.02.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	18.02.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	18.02.2025	Det er fremvist tegninger fra 1971. Tegningene viser plan, snitt og fasade, og har kommunestempel.	Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter	18.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.02.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2025	Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1975. Det foreligger en ferdigattest for innglassing av balkonger, fra 2009.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	18.02.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	
3	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QW3505

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250042

Selger 1 navn
Maren Vistnes

Gateadresse
Jernalderveien 53B

Poststed	Postnr
Hafrsfjord	4041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81549302

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250042

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Styret har sjekket rør i bygg ifbm planlegging av evt forbedringsarbeid. Fått muntlig beskjed om at det per tidspunkt ikke er behov for akutte utbedringer. Usikker hvilket firma de har brukt.

Arbeid utført av: Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert skjeggkre ved ett tilfelle på bad, satt opp felle, uten at det er blitt observert igjen eller i fellen senere.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap fra skrusikring til automatiske sikringer, byttet hovedsikring, lagt til flere stikkontakter i leilighet og oppgradert sikring/trukket nye ledninger som følger av dette. Skiftet lamper/belysning. Smartstyring på belysning; Plejd.

Arbeid utført av: Svithun elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El.-anlegg kontrollert. Ventilasjon kontrollert av Lie ventilasjon våren 2024, justert for optimal luftfordeling mellom rom. Har ikke dokumentasjon på kontrollen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles i borettslag

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250042

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250042

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Vistnes	a4168f05acb7832200dab5 64af7551cc9a380e04	17.02.2025 18:33:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

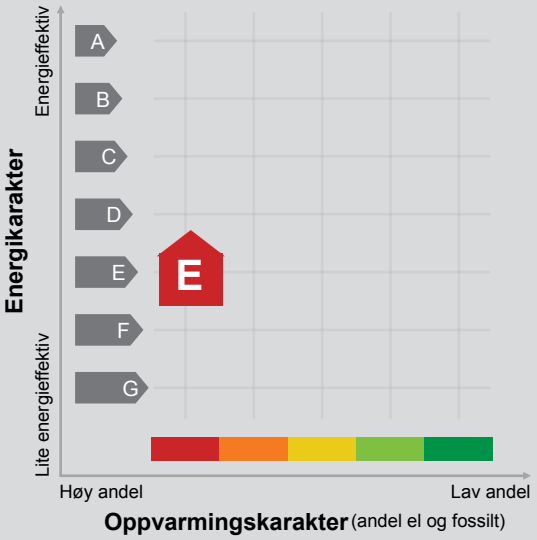
Document reference: 301250042

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jernalderveien 53B
Postnummer	4041
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	2163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4418131
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	a522ccba-965e-4484-9ac4-e66b8db24591
Dato	20.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Dnr 6185 dg. 30/6-70

STAVANGER OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 71
Side 84
L.nr. 522 /1970

Tingl. gjenpart av MÅLEBREV over
matr.nr. Gnr. 38 bnr. 2163

År 1970 den 23/6 ble det i henhold til bygningslovens bestemmelser holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 38 bnr. 299 i Madla.

Forretningen var rekvirert av finansrådmannen i Stavanger på vegne av Stavanger kommune som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Varsel ble gitt ved lovformelig innkallelse.

Forretningen ble administert som kontorforretning av avd.leder G. Huland med A. Jacobsen som kartvitne.

Utførende konstruktør P. Strandenes.

Ved forretningen møtte ingen.

Parsellen ble oppmålt i henhold til reguleringsplan stadfestet av departementet februar 1957.

Grenser, størrelse og form framgår av nedenstående grensebeskrivelse og kart. Koordinatene refererer seg til Stavanger koordinatsystem.

Grensebeskrivelse (alle mål i meter):

Mot	gnr.	24	bnr.	343	:	A-B = 105.35
"	"	24	"	343	:	B-C = 121.00
"	"	38	"	299	:	C-D = 16.50
"	"	38	"	299	:	D-E = 135.97
"	"	38	"	299	:	E-F = 16.84 (korde i bue med r=30)
"	"	38	"	1732	:	F-A = 134.12

Arealet som utgjør 16050 m^2 trekkes fra eiendommen gnr. 38 bnr. 299 og gis matrikkelbenevnelsen gnr. 38 bnr. 2163.

G. Huland

Rett utskrift
G. Huland

A. Jacobsen

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK

Dbnr 8528/70 - df. 23/9-70.

S K J Ø T E.

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Stavanger Boligbyggelag eiendommene

gnr. 38, bnr. 1942, bnr. 2163, bnr. 2167 og
gnr. 24, bnr. 365, bnr. 366, og
gnr. 25, bnr. 86 i Stavanger

på tilsammen 73.323 m2 for en kjøpesum stor kr. 1.254.336.-
-kroner en million to hundre og femtifire tusen tre hundre og tretti seks -
som er avgjort på omforenet måte.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann-, kloakk- og elektriske ledninger over eiendommene i den utstrekning dette måtte være nødvendig.

Stavanger, den 10. september 1970.

STAVANGER KOMMUNE

ordfører

finansrådmann

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK

STAVANGER FORMANNSKAP

Dagboknr. 838/1975 dx 221/
v/Stavanger bytogdembete

ERKLÆRING VEDR. BRUKSRETT TIL TILFLUKTSROMMENE I BLOKK A,B OG C (JERNALDERVN. 51,53 og 55)

I overensstemmelse med krav fra Stavanger Sivilforsvar gis herved beboerne i boligblokkene D,E,F,G,H,I,J og K, beliggende på g.nr. 24, br.nr. 459, g.nr. 25, br.nr. 86 og 143 samt g.nr. 38, br.nr. 1942, 2474, 2475 og 2476 bruksrett til tilfluktsrommene i blokk A,B og C beliggende på g.nr. 24, br.nr. 365 og 366 og g.nr. 38, br.nr. 2163.

Verdien av denne bruksrett settes til kr. 1.000.-.

Stavanger, 13. januar 1975

Som eier av g.nr. 38, br.nr. 2163

Borettslaget Madlamark I

Einar Andreassen J.S. Landmark Alv Astad

Som eier av g.nr. 24, br.nr. 365 og 366

Stavanger Boligbyggelag

Einar Andreassen Karl J. Hagen

Det bekreftes at Einar Andreassen, J.S.Landmark, Alv Astad og Karl J. Hagen har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og at de er over 2o år.

1. _____ Født: 14.1.1928, Stokkabrautene 22 A

2. _____ Født: 2o.5.1951, Porfyrveien 6, Tasta

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK



Aug: Bibliografi 3,-
15,- + 30 = 45,-
/50,-

FERDIGATTEST OG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Forum Arkitekter AS
Damsgårdveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-08/7343	BYG 38/2163	69266/09	17.12.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 38/2163. Byggestedsadresse: Jernalderveien 53 A og B
Tiltakshaver: Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth
Tiltakets art: FASADEREHABILITERING MED UTVIDELSE OG INNGLASSING AV EKSIST.

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 09.09.2008 sak 3873/08 og kan tas i bruk.

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

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 38, bnr. 2163, Madlamark Sør Nr 51/153

Stavanger Boligbyggelag

1.2.1972 sak nr. 74.

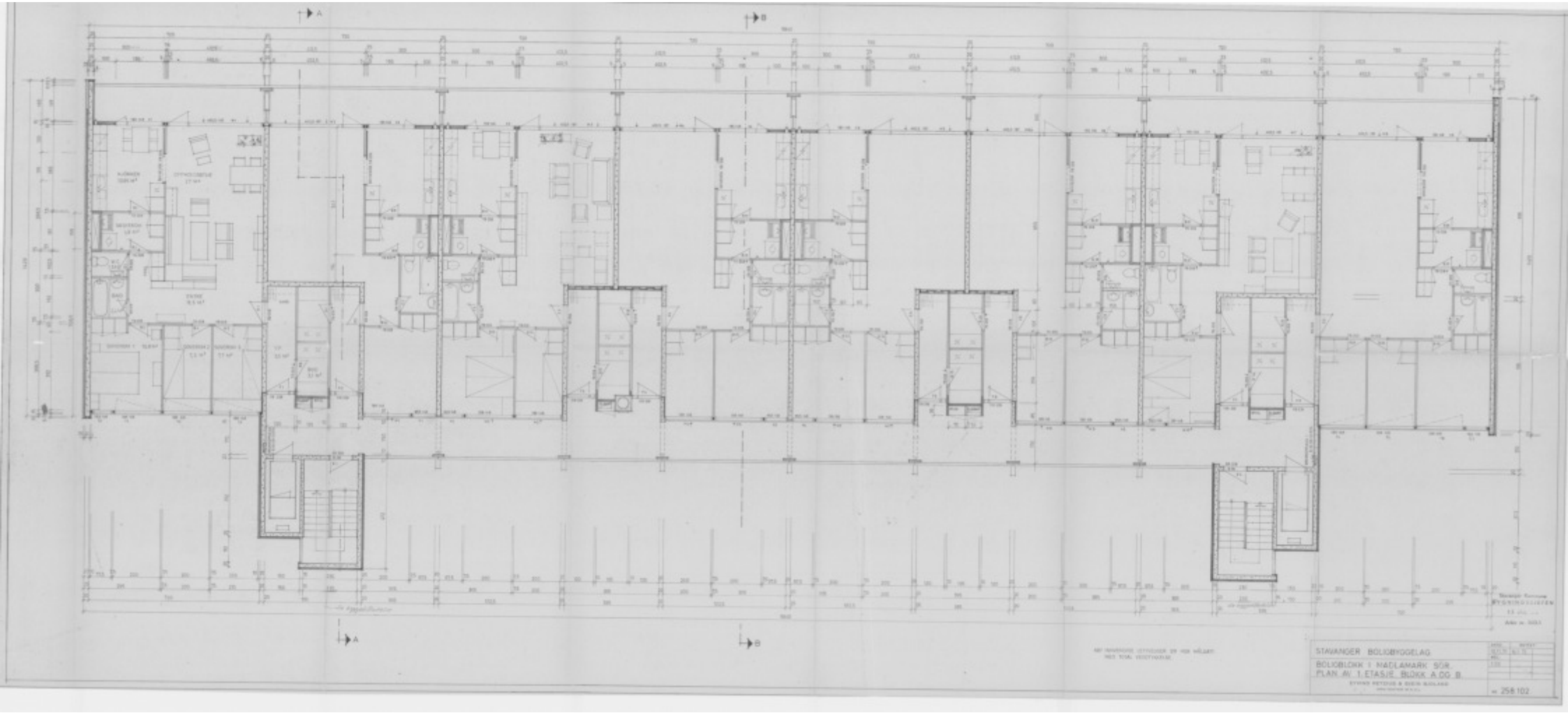
1. Attest fra byingeniøren.
2. Kr bør om varsel når tilfluktsrom skal fungsjonsprøves.

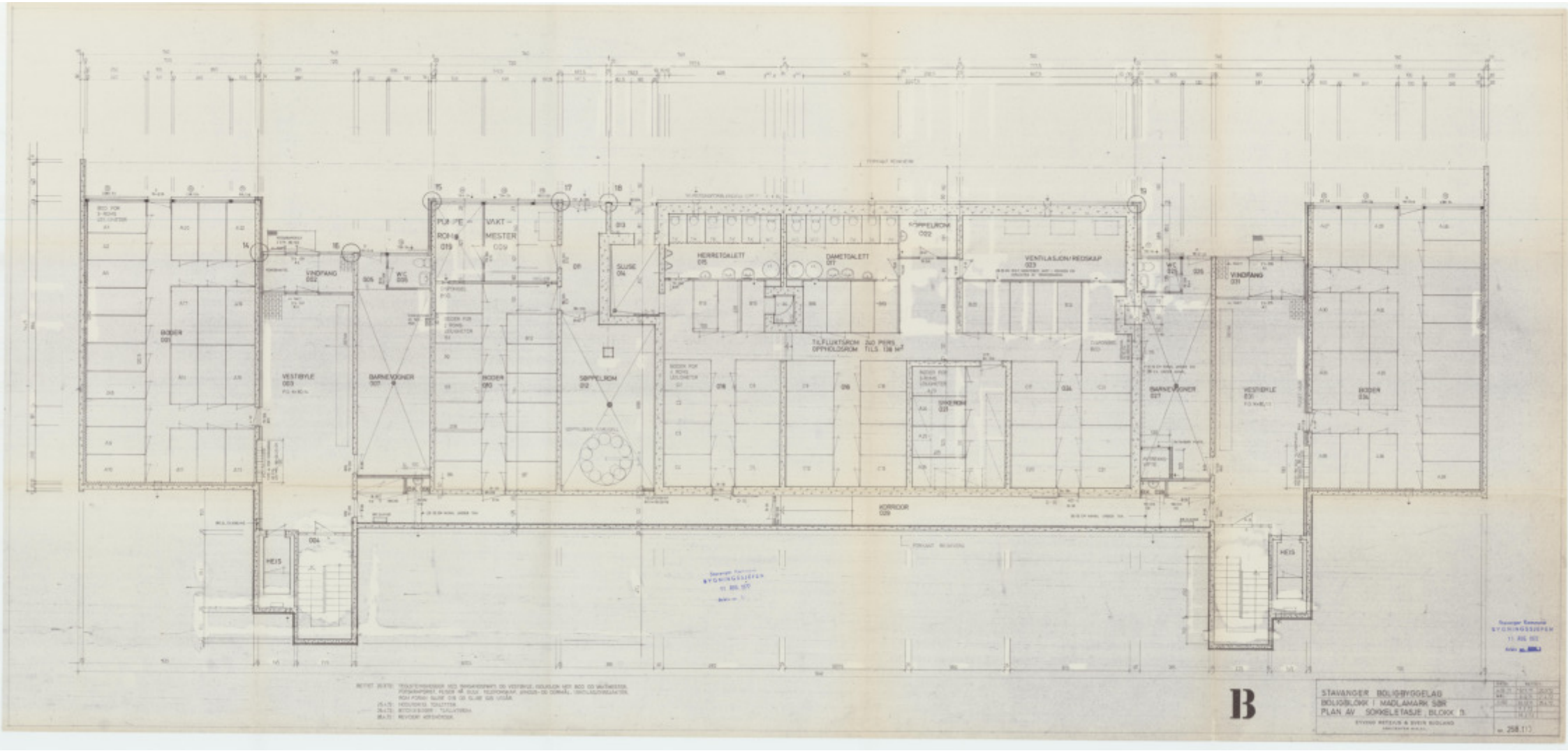
27. januar 1975

Reidar Knudsli

Fr. Waldeland

TEGNINGER


A
B
STAVANGER BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I NADLAMARK SØR.
PLAN AV 1. ETASJE BLOKK A OG B
m 258102


HERRETOALETT
DAMETOALETT
VENTILASJON/REOSKAP
KJØLEROM
SLUSE
VINDFANG
VESTIBYLE
BARNEVOGNER
BODER
SØPPELROM
KORRIDOR
HEIS
VAKT-MESTER
PUMPE-ROM
WC
TILFLUKTSROM 240 PERS. OPPHOLDSROM TILS. 136 m²
B
STAVANGER BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I MADLAMARK SØR
PLAN AV SOKKELETASJE, BLOKK B

REGULERING

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT
av Stavanger bystyre 09.12.2019
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

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

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken.

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

Gjesteparkering og parkering tilknyttet forretning skal være offentlig tilgjengelig.

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

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA næringsareal. Det skal anlegges minimum 10 sykkelparkeringsplasser for gjester på bakkenivå i nærheten av inngang for bolig og næringsarealer.

2.2 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides 30 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Krav til uteoppholdsareal skal primært dekkes innenfor regulert uteoppholdsareal og torg. Minimum 50 prosent av opparbeidet uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold 21. juni kl. 18.00 og 21.mars kl. 15.00.

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

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Teknisk utomhusplan

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

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

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

3.4 Støy
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442. Det tillates overskridelser av støygrensen for areal innenfor f_T1.

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

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

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

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

4.1 Renovasjonsanlegg, f_RE1

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

4.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg, f_KT1

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

4.3 Uteoppholdsareal, f_UT1

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

Innenfor f_UT1 skal det etableres sandlek på minimum 150 m^2 og møteplass med sittemulighet for beboerne. I tillegg tillates det etablert kvartalslek innenfor f_UT1. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

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

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

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

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

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m^2. Minimum 80 % av boenhetene skal være lik eller større enn 55 m^2.

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 5 m^2 i form av privat balkong eller terrasse.

Det tillates maks BRA på 3520 m^2 til bolig og maks salgsareal på 1 000 m^2 BRA til nærbutikk og maks salgsareal på 500 m^2 til nærservice innenfor B/F1 og B/F2. I tillegg tillates det felles arealer som f.eks. rampe ned til p-kjeller. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

Det skal etableres egne avfallsrom for næringsdelen.

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

B/F1

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

Det tillates sykkelparkering og/eller boder i første etasje.

B/F2

Det skal etableres nærbutikk med salgsflate på maks 1 000 m^2 BRA i første etasje. Det tillates nærservice i første etasje. Nærbutikk i første etasje skal ha direkte adkomst fra gate. Det skal være aktive, åpne og publikumsrettede førsteetasjer.

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

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

5.1 Veg, f_KV2 og f_KV3,
f_KV2 er felles for B/F1 og B/F2. f_KV2 skal brukes til varelevering.
f_KV3 er felles adkomst for boliger innenfor Jernalderveien 32 og 34

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

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

5.3 Fortau, o_F1

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

5.4 Torg, f_T1

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

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

Området skal være åpent for allmenheten.

5.5 Gangvei, f_GV1 og f_GV2

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

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

5.6 Annen veggrunn grønt, o_AVG1- o_AVG5

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

5.7 Annen veggrunn grønt, f_AVG6 - AVG12

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

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

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

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

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

§ 6 Hensynssoner (pbl 12-6)

6.1 Sikringssone. Frisikt H140

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

§ 7 Bestemmelsesområder

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

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

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

Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra Jernalderveien.

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

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 f_UT1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

8.2 Det skal være opparbeidet kvartalslek før brukstillatelse for boliger kan gis. Kvartalslek skal fortrinnsvis etableres innenfor tilgrensende eiendom 38/2167, sør for etablert barnehage, men en størrelse på minimum 1,5 daa. Alternativt kan kvartalslek etableres i kombinasjon med sandlek innenfor f_UT1.

8.3 Jernalderveien, o_KV1, o_F1 – o_F5, og opprustning av kryss i Jernalderveien/Madlavollveien skal være opparbeidet før igangsettelsestillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.

8.4 Av- og påstigningslomme, o_KV4, for tilgrensende barneskole skal opparbeides før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.

8.5 Eksisterende VA-ledninger i Jernalderveien skal omlegges før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.

8.6 Det skal dokumenteres om det er behov for nettstasjon ved byggesøknad. Ved behov stilles det krav om opparbeiding av nettstasjon før brukstillatelse for B/F1 og B/F2.

8.7 Alle fellesarealer skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.

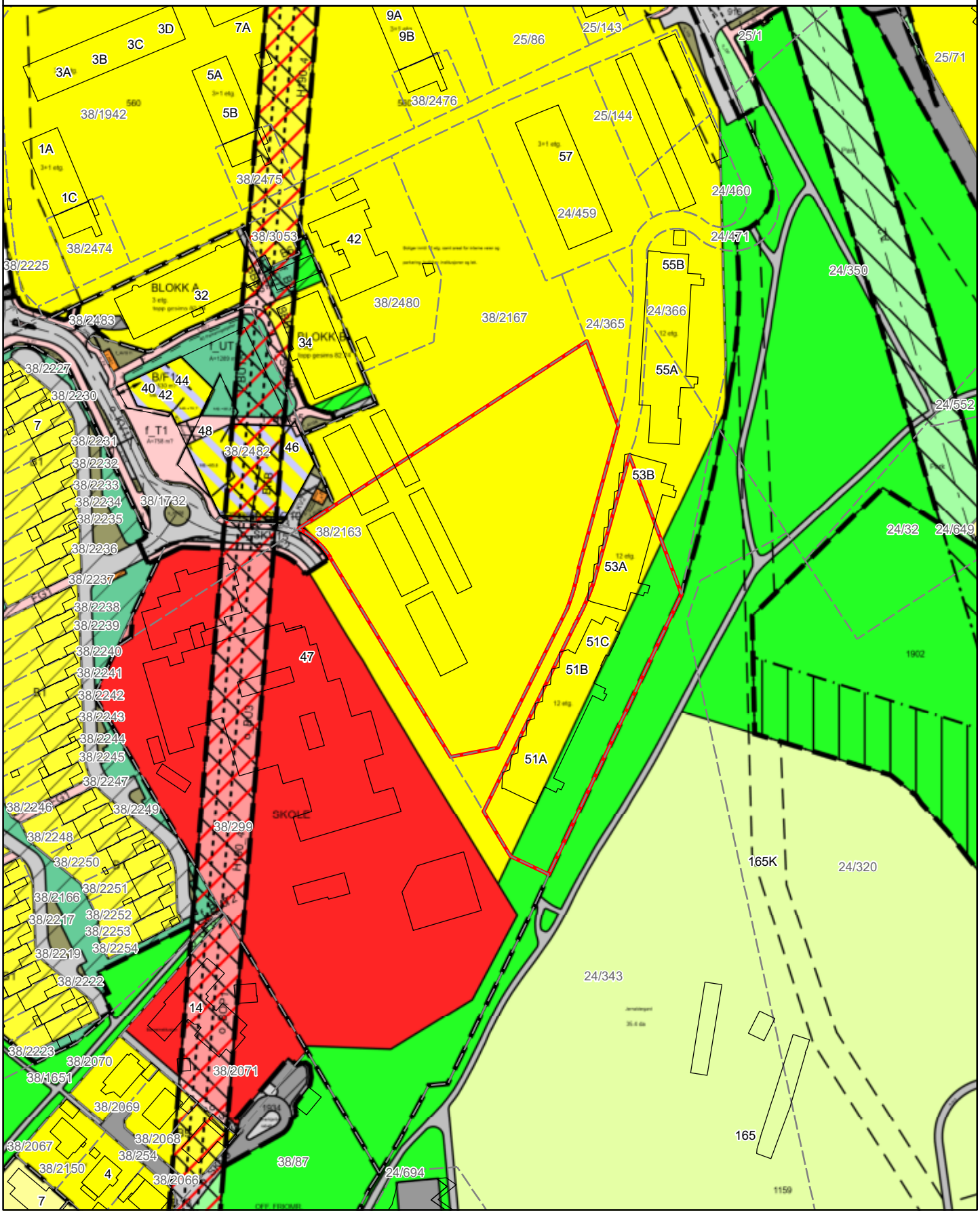
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:2,000

Planident: 560
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970

Stavanger kommune

N

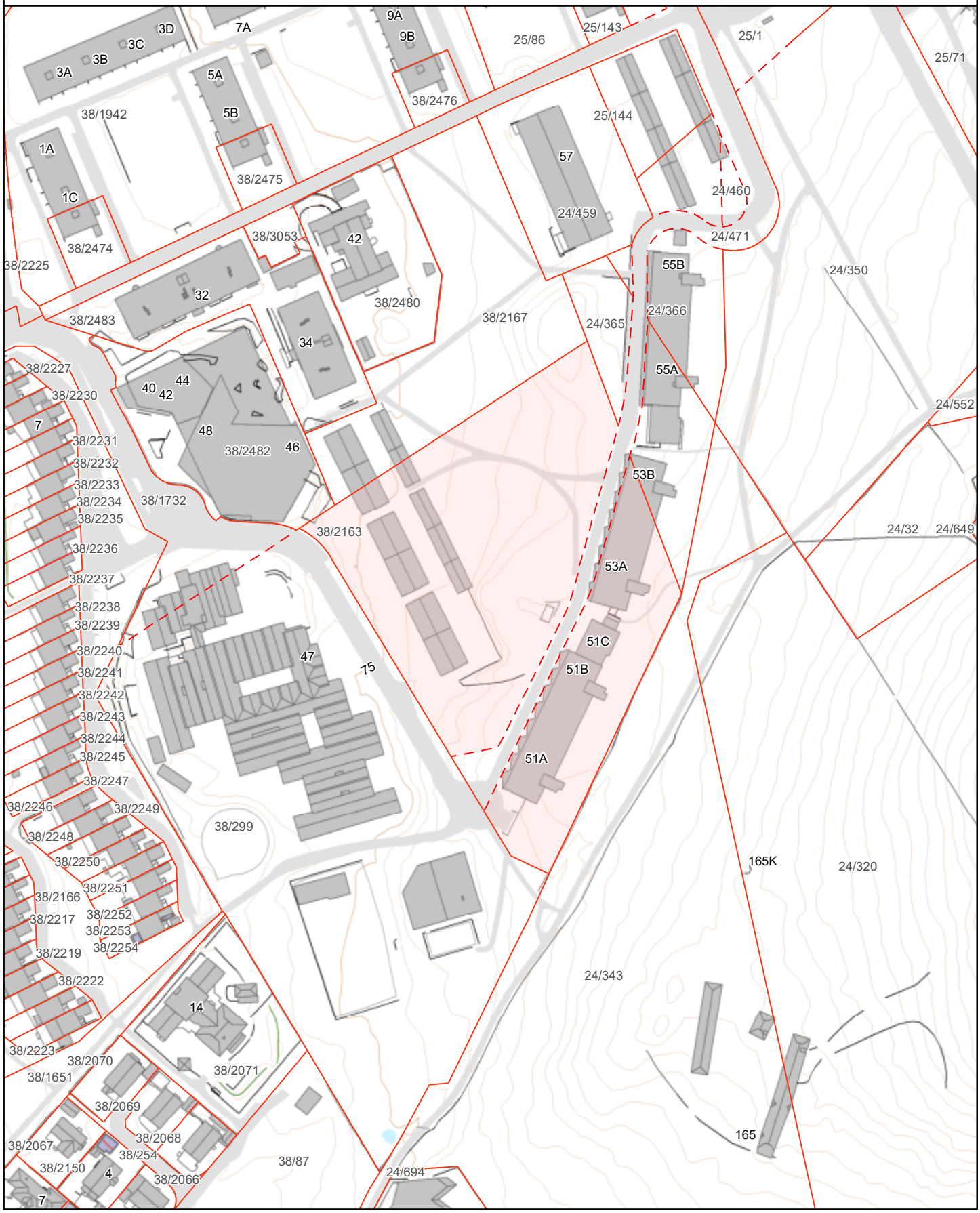


DIVERSE KART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

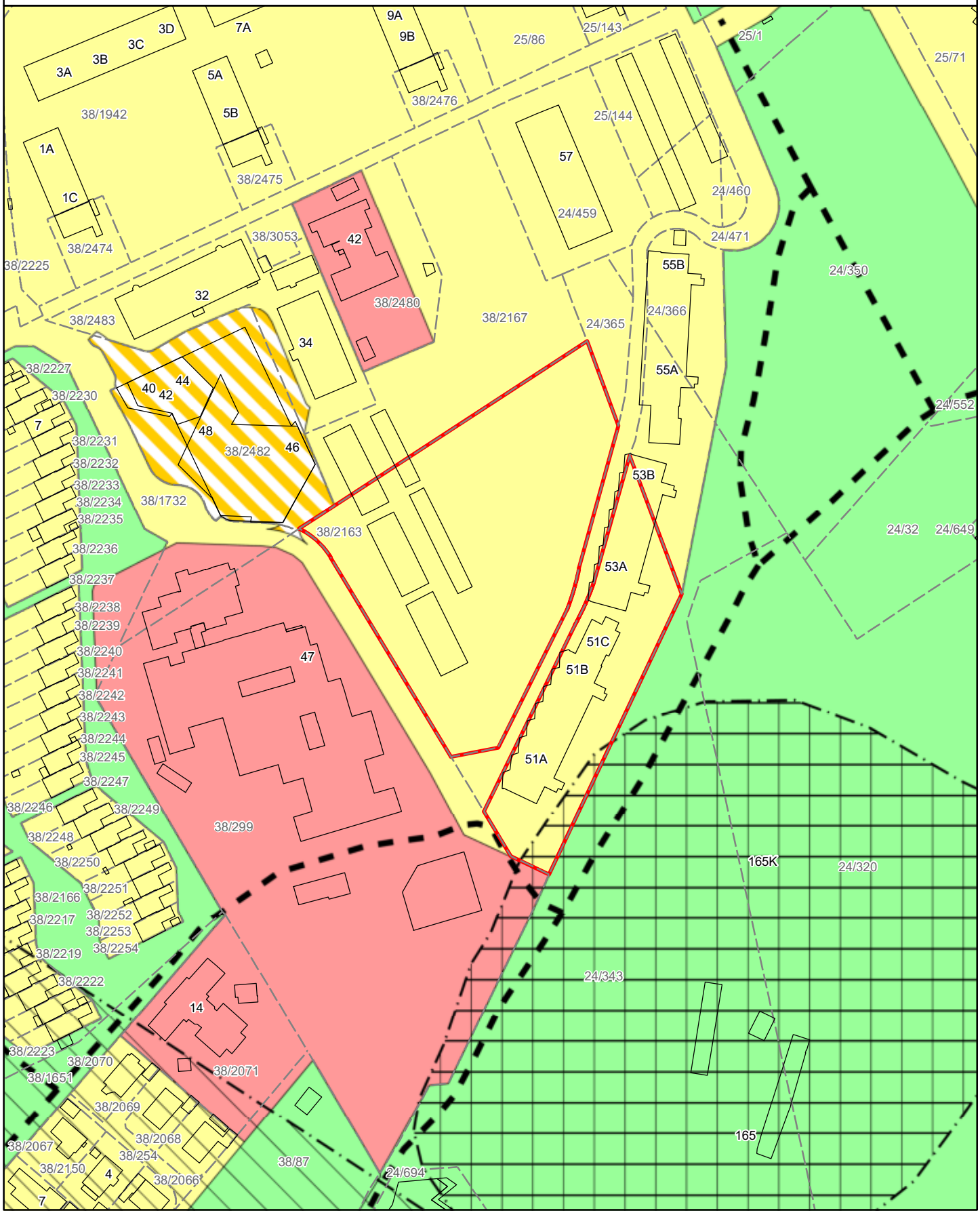


Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune



DOKUMENTER FRA FORRETNINGSFØRER

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024

1. Formål og omfang

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

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

2. Renovering, ombygging og støynivå

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Dette gjelder også bruk av treningsutstyr som f.eks. tredemølle, som forplanter lyden nedover om det ikke installeres lyddemping.
Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at ikke skader oppstår.

- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet, og at sluker og avløp er renset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/WC avløp da dette tetter rør og skaper vannskader.

- At vannavløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet slik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.

- At water-stop skal være installert og funksjons-testes iht. bruksanvisning. Et evt. avvik i funksjon umiddelbart meldes til Styret.

- At hovedkran for vann fungerer og at denne blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for Borettslaget. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og Styret anbefaler på det sterkeste å skifte beredere som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av nye beredere, bør disse stå i rom med sluk.

- **At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet** for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.

- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, **skal imidlertid ventilasjons-anlegget slås av** for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.

- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, **skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen.** Dette for å unngå at slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurenser andre leiligheter.

- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at ikke matlukt blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator <u>uten motor</u> som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.**

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Borettslaget. Grilling er ikke tillatt med gass- eller kullgrill på terrassen.

- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.

- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned.

- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.

- Å melde alle skadesaker til Styret, som avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

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

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

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

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

7. Brannvern

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

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

Brannslukkingsapparatet skal være av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A.
Selve apparatet bør være vegg montert på anbefalt sted slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til Vaktmester tjenesten eller Styret.
Ved salg av boligen skal brannvernutstyr påkostet av Borettslaget stå igjen i boligen.
Dette omfatter:
A) Brannslukkingsapparatet av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A,
B) Brann teppe,
C) 2 stk. røkvarslere levert av Modum med gult merke.

8. Kommunikasjon

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

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

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

9. Brudd på ordensreglene

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

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

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

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling den 6. mai 2015.

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 4-2.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 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 l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 11.04.2024, kl. 17:30

Madla bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 SMS til Beboere

6 Utvendig frostfri krane og slange

7 Sykkelbod

8 Utvidelse av parkeringsplasser v/ styret

9 Valg

- 9.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9.3 Valg av valgkomité
- 9.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Madlamark I

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår økning til kr 460 000

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

5. SMS til Beboere

Saken innmeldt av: Øyvind Tuntland, 55A
Beboerne har av ulike årsaker behov for å sende SMS melding til de andre beboerne angående saker knyttet til borettslaget Madlamark1. Slike meldinger skal sendes ut av styret.

Styret opplyser at de får ofte forespørsler fra beboerne om å sende ut SMS. Det er ikke utarbeidet veiledning for styret om hvordan styret skal forholde seg til disse forespørslene.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling i styrets beslutninger, bør det utarbeides en veiledning for hvordan styret skal behandle disseforespørslene.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider en veiledning om hvordan styret skal behandle forespørsler fra beboerne om utsending av SMS til beboerne. Det vil kunne sikre forutsigbarhet og likebehandling i styrets beslutninger.

Styrets innstilling: Styret har forskjellige kommunikasjonskanaler ut til beboerne, hvor bruk av SMS, ofte i samhandling med info-skjermene, er den mest effektive. SMS sendes til alle eller en gruppe. F.eks. beboerne i en oppgang. Alt etter hva informasjonen gjelder.

Styret vil i hvert tilfelle vurdere den allmenne viktigheten av informasjon samt hvilken kanal som kan brukes. Forslag til slik informasjon sendes Styret via e-post.

6. Utvendig frostfri krane og slange

Saken er innmeldt av Sissel Reinertsen.
Vurder muligheter for utvendig krane og slange for spyling av sykler

Forslag til vedtak: Montering av utvendig frostfri krane på egnet sted for spyling av sykler mm.

Styrets innstilling: Styret har per i dag ingen plass for sykkelvask

7. Sykkelbod

Saken er innmeldt av Sissel Reinertsen.
Oppgradering av sykkelbod. Vurder å rive de to mindre rommene (bl.a. Vask/do) for å frigjøre plass til flere sykler.

Forslag til vedtak: Sykkelbod oppgraderes.

Styrets innstilling: Styret jobber med en utvidelse av sykkelparkering, det vil også bli opprydding i eksisterende sykkelboder

Viktig at de som har sykkel merker den med navn og leilighets nr.

Sykler uten navn og leilighets nr. vil bli fjernet.

8. Utvidelse av parkeringsplasser v/ styret

Tidligere planer for utvidelse av antall parkeringsplasser strandet basert på klage fra nabotomter. Vi har da fremdeles 54 plasser for lite til å ha en parkeringsplass/garasje til hver leilighet.

Forslag til vedtak: Styret ber om Generalforsamlingens godkjennelse av tilrettelegging /utvidelse av parkeringsplassene på baksiden av blokkene forutsatt nødvendig godkjennelse fra Stavanger Kommune.

9. Valg

9.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Inger Johanne Viste Eriksen og Håkon Stokdal

Forslag til vedtak: Inger Johanne Viste Eriksen
Håkon Stokdal

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitèens innstilling: Ole Lilleheim og Svend Paulsen

Forslag til vedtak: Ole Lilleheim og Sven Paulsen velges til varamedlemmer for 1 år

9.3 Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomitè for det neste året. Valgkomitèen består av 3 medlemmer. Det foreligger ikke kandidater. Er du interessert kan du melde deg på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Følgende 3 medlemmer utgjør borettslagets valgkomitè det neste året:

9.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Konrad Hjartarson, Rune Monsen og Ottar Espedal

Forslag til vedtak: Konrad Hjartarson, Rune Monsen og Ottar Espedal velges som borettslagets delegerte til Bate sin Generalforsamling.

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

117 Borettslaget Madlamark I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		18 024 228	15 485 715	18 718 360
Leieinntekt garasje		668 061	660 405	669 600
Leieinntekt lokaler		13 050	22 997	24 000
Leieinntekter fra antenner		154 639	144 575	162 000
Andre driftsinntekter	1	5 985	177 500	3 000
Lading el-bil		92 957	137 261	0
Sum Inntekter		18 958 920	16 628 453	19 576 960
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	484 925	484 925	485 000
Avskrivninger	7	120 566	119 920	0
Forretningsførerhonorar		406 764	406 764	418 600
Tilleggstjenester forretningsfører		8 275	15 405	51 100
Revisjonshonorar	3	30 154	8 954	24 500
Vaktmestertjenester		531 587	432 180	567 000
Drift og vedlikehold	4	2 884 271	3 372 077	3 306 871
TV og/eller internett		994 309	934 954	1 010 000
Renovering	5	0	1 138 264	0
Forsikringer		1 034 980	949 216	1 090 000
Kommunale avgifter		2 575 062	2 763 582	2 945 000
Energi/strøm		350 300	411 919	350 000
Kontingent Boligbyggelag		87 300	87 300	87 300
Administrasjonskostnader		180 319	128 618	93 900
Sum kostnader		9 688 811	11 254 078	10 429 271
Driftsresultat		9 270 109	5 374 375	9 147 689
Finansielle poster				
Renteinntekter		195 072	76 644	200 000
Kundeutbytte		102 196	82 987	0
Rentekostnader		5 164 672	2 942 290	6 536 000
Netto finanskostnader		4 867 405	2 782 659	6 336 000
Resultat	6	4 402 704	2 591 715	2 811 689

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	766 796	766 796
Bygninger	7	59 120 411	59 120 411
Parkeringsanlegg	7	7 139 637	7 139 637
Andre driftsmidler	7	1 953 765	2 074 331
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap		159 198	159 198
Sum anleggsmidler		69 139 807	69 260 373
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 244	3 745
Forskuddsbetalte kostnader		1 500 881	1 258 768
Andre fordringer		94 561	300 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		6 504 986	6 506 923
Sum omløpsmidler		8 120 671	8 069 457
SUM EIENDELER		77 260 478	77 329 829

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		29 400	29 400
Opptjent egenkapital		-39 878 556	-44 281 261
Sum egenkapital	8	-39 849 156	-44 251 861
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	107 854 557	111 752 925
Borettsinnskudd		7 564 000	7 564 000
Sum langsiktig gjeld		115 418 557	119 316 925
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		44 399	26 950
Gjeld til forretningsfŋrer		0	2 000
Leverandŋrgjeld		1 565 120	1 869 313
P³ lŋpne renter		54 571	36 314
Annen kortsiktig gjeld		26 988	330 189
Sum kortsiktig gjeld		1 691 078	2 264 766
Sum gjeld		117 109 635	121 581 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 260 478	77 329 829

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Konrad Hjartarson Styreleder	Rune Marteng Monsen Nestleder	Marit Hŋyven Styremedlem
Audun Espeland Styremedlem	Ottar Espedal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kr 175 000 i 2022 gjelder kompensasjon fra Madlamark Utbyggingsselskap AS i forbindelse med anleggsarbeid.

Note 2 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	425 000	425 000
Arbeidsgiveravgift	59 925	59 925
Sum personalkostnader	484 925	484 925

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	294 852	281 623
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 045 915	2 470 905
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	179 113	334 933
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	45 162	35 356
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	33 131	45 963
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	255 613	174 196
6900 Elektronisk kommunikasjon	30 485	29 101
Sum	2 884 271	3 372 077

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Brann/Sikringskap	0	1 138 264

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	4 402 704	2 591 715
Avdrag på lån	-3 898 368	-3 898 368
Aktiverte anskaffelser	0	-38 750
Tilbakeføring av avskrivning	120 566	119 920
Endring disponible midler	624 902	-1 225 483
Omløpsmidler	8 120 671	8 069 457
Kortsiktig gjeld	1 691 078	2 264 766
Disponible midler	6 429 593	5 804 691

Note 7 - Varige driftsmidler

	Rullestolrampe	EL-Bil ladeanlegg	Waterguard Overv³kningska	Ladestasjoner for El-bil	Ladestasjoner for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	370 353	0	148 725	20 475	14 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	162 500	335 082	1 523 375	33 387	38 025	23 896
¡ rets avskrivninger :	0	70 543	0	36 422	5 850	7 750
Anskaffelses³r :	2017	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i ³r :		10		5	10	5

	Bygninger	P³kostninger	Parkeringsanleg¡	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Anskaffelses³r :	1974	2009	2003	1974
Antatt levetid i ³r :				

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	29 400	0	29 400
Egenkapital	-39 878 556	4 402 705	-44 281 261
Sum Egenkapital	-39 849 156	4 402 705	-44 251 861

Negativ egenkapital fremkommer som fnlge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppfnrt i 1977. Det gjennomfnrte vedlikeholdet anses ³ vNre tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er hnyere enn bokfnrt verdi slik at reell egenkapital anses ³ vNre forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst nkonomistyring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
L³nenummer:	81601621681	81601621649
L³netype:	Serie	Serie
Opptaks³r:	2021	2011
Rentesats:	5.27 %	5.27 %
Beregnet innfridd:	30.08.2051	30.08.2051
Opprinnelig l³nebelnp:	71 235 788	62 000 000
L³nesaldo 01.01:	68 069 740	43 683 185
Avdrag i perioden:	2 374 536	1 523 832
L³nesaldo 31.12:	65 695 204	42 159 353
Saldo 5 ³r frem i tid:	53 822 575	34 540 193

Av anleggets bokfnrte gjeld er kr 115 418 557 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfnrt verdi p³ kr 69 139 807.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vNre hnyere enn balansefnrt verdi.

Borettslaget har et balkongl³n. De andelseierne det gjelder betaler til borettslaget via sine felleskostnader. Felleskostnadene justeres ³rlig. Innbetalingen fra andelseierne i 2023 var kr 144 972 hnyere enn renter og avdrag borettslaget har betalt til Danske Bank i 2023. Borettslagets fordring mot andelseierne er tilsvarende redusert.

Sum fordring borettslaget har mot andelseierne utgjnr per 31.12.2023 kr 79 743.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark I

Styreleder	Konrad Hjartarson (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Marit Høyven (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Audun Espeland (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Ottar Espedal (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Rune Marteng Monsen (sign.)	05.03.2024

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark I som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er 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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: QDSBH-1F1QM-AB4T1-6X1LM-NFTPO-XDTK7

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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: QDSBH-1F1QM-AB4T1-6X1LM-NFTPO-XDTK7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-07 21:06:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QDSBH-1F1QM-AB4T1-6X1LM-NFTPO-XDTK7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark I

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Konrad Hjartarson
Nestleder, Rune Marteng Monsen
Styremedlem, Marit Høyven
Styremedlem, Ottar Espedal
Styremedlem, Audun Espeland
Varamedlem, Håkon Stokdal
Varamedlem, Ingrid Johanne Viste Eriksen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 40 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
Det har ikke blitt arrangert noen felles arrangementer.

Styret har i 2023 bl.a. arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Prosjekt nøkkelfrie låser.
Styret har arbeidet mye med å få påvist feil med det anlegget Certego AS installerte i 2018. Certego AS hadde derved en juridisk utbedringsrett, som resulterte i at anlegget med radiosendere i svalganger ble utvidet og flyttet slik at problemene med stort strømforbruk på den enkelte Yale Doorman lås til leilighetene har blitt eliminert.
Det er videre avtalt en service og vedlikeholdsavtale med Certego AS som løper 1 år om gangen.

Ny kontrakt for levering av TV og internett.
Kontrakten med Telia ble sagt opp og lagt ut på anbud for Altibox, Telenor og Telia. Etter en lang vurdering gikk Telia seirende ut og ny 5 års ble signert. Tilbudet ble ved dette utvidet mht. fleksibilitet for den enkelte sitt behov for TV og/eller internett.

Ladeanlegg for el-biler.
Som første borettslag i regionen har Styret fremforhandlet en avtale med Aneo AS, som vil tilrettelegge for lademulighet i alle garasjer og utvendige parkeringsplasser.

Kommunikasjon mellom Styret og beboere.
Det benyttes i hovedsak meldinger via SMS samt meldinger via infoskjermene da dette virker mest effektivt. I tillegg legges en del informasjon ut på vår hjemmeside www.madlamark1.no samt at noen informasjonsskriv legges i alle postkasser. Åpent styrekontor er første mandag i hver måned og det er oppgitt telefonnummer for direkte kontakt. Mest effektivt for beboere er å sende en e-post til post@madlamark1.no for så å få rask tilbakemelding.
Styret er av den oppfatning at kommunikasjonen er god.

Revisjon og oppdatering av Ordensregler.
Ordensregler er oppdatert og distribueres til alle andelseiere som del av innkalling til

generalforsamlingen. Det er viktig at disse gjennomgås da dette er "kjøre-reglene" i vårt borettslag.

Sjekk av "water guard" (vannstopp).
Det ble i løpet av året foretatt sjekk av de aller fleste slik vannstopper, men det har vært problem å komme inn til flere leiligheter. Dette arbeidet vil bli fullført i begynnelsen av 2024

Oppgradering av sikringsskap.
Dører til sikringsskap ute i svalgang begynte å bli gamle og slitt. Disse har blitt skiftet ut med nye metalldører uten lås og ser mye finere ut. Ståldøren til selve sikringene skal være låst og alle har i sin tid fått nøkkel til dette.

Oppgradering av utleieleilighet og fellesrom.
Dette arbeidet ble sluttført i løpet av året og begge fremstår som meget tilfredstillende og er i aktiv bruk.

Inspeksjon av avløpsrør i blokkene.
Styret har fått utført videosjekk av alle avløpsrør, som fremstår som gode tatt i betraktning alderen. Det jobbes med planlagt oppgradering over tid av slike rør med bruk av strømpe.

Oppgradering og foredling av våre uteområder.
Styret har sammen med Vaktmesteren fra Bate jobbet med å stadig forbedre våre uteområder og blomster kasser og blomster bed. Dette ble toppet med installasjon av et par bikuber og egen produksjon av honning som alle beboere fikk sin del av.

Skifte av taklys til LED.
Arbeidet med utskifting til LED lys har fortsatt og i 2023 ble alle taklys i underetasjen mellom A og B inngangen samt i de små boder skiftet ut.

Ventilasjon til 51C.
Disse 3 leilighetene har ikke hatt ventilasjonsanlegg fra starten. Da disse leilighetene var plaget av kondens, så ble det besluttet å installere ventilasjn også i disse.

Oppgradering av maskin-/vifterom.
Utbedring av selve maskinrom etter pålegg fra Heiskontrollen samt oppgradering og skifte av lys i topp etasjen til bevegelse sensitiv led lys.

HMS-arbeid.
Borettslagets interesser iht. forskrift ivaretas av Styret. Videre er det fokus på serviceavtaler for brannvern.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Styret vil kontinuerlig arbeide for å gjøre vårt borettslag til en attraktiv og god plass å bo. I tillegg planlegges det bl.a. å arbeide med:

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

Utvidelse av parkeringsplasser.
Tidligere planer for utvidelse av antall parkeringsplasser strandet basert på klage fra nabotomter. Vi har da fremdeles 54 plasser for lite til å ha en parkeringsplass/garasje til hver leilighet. Styret vil jobbe med alternativ nye parkeringsplasser bak blokkene.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jernalderveien 53B
Andelsnr. 154 Orgnr. 951167975 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0042

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater