NORVALD FRAFJORDS GATE 1A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport leilighet

Norvald Frafjords Gate 1a
4041 Hafrsfjord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 11/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 1942
Hjemmelshaver:	Anna Tønnesland Grosås
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	145
Byggeår:	1976
Tomt:	Borettslag m²
Kommune:	

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anna Tønnesland Grosås
Befaringsdato:	06.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er flatt anlagt, opparbeidet med felles områder i front, og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg på 4 etasjer, leiligheten ligger i 1. etasje.
Bygget er oppført med grunnmur og søyler av betong.

Isolert bindingsverk konstruksjon i yttervegger, utvendig kledd med bordkledning og fasadeplater.
Etasjeskiller av betongelementer.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass. Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.
Anlagt terrasse med betong-heller.

Takkonstruksjon er utført som flatt. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Leiligheten fremstår i god stand.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.
For nærmere informasjon om leiligheten, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.
Egenerklæringsskjema er levert etter min befaring.
Kommunale opplysninger er mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulv, malte veggplater og betong. Taket har malt betong.

Innvendige dører er slette/malt.

Våtrom har fliser på gulv og malt betong i tak. Det er skap med servant, speil, høyskap og gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Bad har varmekabler.

Dusjhjørne med garnityr og blandebatteri. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Avtrekk på vegg tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Kjøkken har slette fronter og laminat benkeplate med vask, blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, frittstående stekeovn med platetopp, kjøl/fryseskap.
Ventilert med ventilator over platetopp med kullfilter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Varmtvannsbereder er montert i kjøkkenskap.
Takhøyden stue/kjøkken er målt til ca. 239 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkkeninnredning ny i ca. 2016.
Toalett er nytt i 2024.
Skap i bad er fra nyere tid.
Stort vindu i stue er skiftet i 2010, terrassedør er antatt skiftet rundt 2000.

Ellers er leiligheten innvendig fornyet/malt i nyere tid.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje.	33			13	33	
SUM BYGNING				13	33	
SUM BRA	33					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje.
Entre/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 33 kvm. P-rom.
TBA inngår med 13 kvm. markterrasse med utgang fra stue.

Eier disponerer en bod på ca. 4 kvm. ikke medtatt i areal-oppsett.

I følge eier følger det med en parkeringsplass ute på felles parkering, nr. 145.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var oppholdsvær med ca. 8 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Anna Tønnesland Grosås

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

11/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 1. etasje.

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har våtroms-belegg, våtroms-tapet og gulv har fliser. Taket er sparklet og malt.
Skap med vask og blandebatteri. Høyskap og skap rundt vaskemaskin.
Dusjhjørnet, garnityr og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber. Avløp i plast.

Ventilert med ventil på vegg, tilkoblet felles anlegg.

Antatt renovert tidlig 2000 tallet.

Normal levetid på våtrom/bad med fliser er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Vegger har mindre skrue-hull etter gammel innredning, anbefalt tettet.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid med våtrommet.
-Alder og normal slitasje på våtrom.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har en sluk i plast, fliser med sokler og trinnstyrte varmekabler av eldre årgang.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Gulv er tilnærmet flatt anlagt, lokalt fall i dusjhjørnet på ca. 4 mm.
Bad skal ha fall på gulv mot sluk 80 cm ut fra sluket. Krav til 1:50 fall over denne lengden betyr 16mm fall, 80 cm ut fra senter sluk, alle retninger. Resterende del av gulv i våtrommet kan ha flatt gulv.
-Fuger har slitasje, spesielt i dusj.
-Sillicon fuge i overgang vegg/gulv har u-fagmessig finish.

Tiltak.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Fuger kan re-fuges.
-Alder og normal slitasje.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Vegger har våtroms-belegg i dusjsone og våtrom-tapet på resterende.
Membran i gulv er av ukjent oppbygging, da denne ligger skult i konstruksjonen. Ikke mulig å kontrollere i sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

-Antatt levetid på membran er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er ved fuktsøk registrert noe forhøyede tall verdier av fukt, men dette kan også ha årsakssammenheng med manglende fall til sluk.
-Mindre sprekker i våtroms-tapet utenfor dusj.
-Bruk av membran er ikke påvist i sluk.
-Det er ikke mulig å rengjøre vannlås i sluk, forhindret av flislim rundt sluk.
-Manglende dokumentasjon på membran-arbeid.

Tiltak
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-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.
-Fremskaff dokumentasjon om mulig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1. Etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter. Benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap og steikeovn med platetopp. Integrert oppvaskemaskin.
Plater over benkeplate.
Røropplegg har kobber, avløp i plast. det er montert automatisk lekkasje-sikring på trykkvann med føler.
Gulvet har parkett.
Ventilator montert på vegg med kullfilter.

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det mangler komfyrvakt, anbefalt montert.
-Ventilasjonen består av kullfilter, skal ha direkte avtrekk eller tilkoblet ventilasjonsanlegg. Noe dårlig avtrekk, kan muligens forbedres med skifte av kullfilter.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad. Noen sprekker og sår må forventes.
Overflater innvendig er fornyet i nyere tid.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og en terrassedør er i trevirke med isolerglass.
Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.

Dører/vindu i trevirke har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Stort vindu i stue er skiftet i 2010, terrassedør har dårlig datostempling men er antatt ny tidlig 2000 tallet.
Vindu i soverom og entre er noe eldre, usikkert årstall grunnet manglende datostempel.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse har betong-heller, oppmålt til 13 kvm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg er fra byggeår i kobber. Avløp er i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkenvask.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på trykkvann under kjøkkenvask.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløpsledninger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere er installert i kjøkkenbenk. ca. 80 liter.

Bereder er fra 2007.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
-Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen består av avtrekk på bad, tilkoblet felles anlegg.
Kjøkken har ventilator over platetopp, med kullfilter.
Ventiler i vinduer.
Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden på badet.

Leiligheten vurderes som normalt ventilert på befaringsdagen, det anbefales uansett montert en ventil i vegg på soverom.

Merknader: -
-Kjøkken har noe begrenset ventilasjon over platetopp, dette er allerede omhandlet i punkt 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i felles trappegang.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse og hovedsikring.

Sikringsskap er fornyet med automatiske sikringer i nyere tid, usikkert årstall.

Transformatorer for belysning under overskap på kjøkken ligger løst i skap, anbefalt utbedret av elektro installatør.

Merknader: -
På generelt grunnlag anbefales kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjema er levert etter min befaring.

-Det er registrert slukke-utstyr samt brannvarslere.

Etasjeskillere er i antatt betongelementer. Gulv har for det meste parkett.

-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 16 mm. på gulvflate målt i kjøkken/stue.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.
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.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad 1. etasje. Overflate vegger og himling
	-Vegger har mindre skrue-hull etter gammel innredning, anbefalt tettet. -Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid med våtrommet. -Alder og normal slitasje på våtrom.
1.1.2	Bad 1. etasje. Overflate gulv
	-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. -Fuger kan re-fuges. -Alder og normal slitasje.
1.1.3	Bad 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid. -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. -Fremskaff dokumentasjon om mulig.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på
eldre anlegg.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløpsledninger.

6.2 Varmtvannsbereder

-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
-Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250056

Selger 1 navn
Anna Tønnesland Grosås

Gateadresse
Norvald Frafjords gate 1A

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 301250056

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 | Nei

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

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 301250056

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

Beskrivelse

Varmekabler på bad fungerer kun på nivå 3, men oppleves som passende temperatur, så det har aldri vært et problem. Stikkontakt til taklampe på kjøkken virker ikke. Har ikke hatt kontakt med elektriker for å finne årsak. I dag er ledning til lampe på kjøkken lagt til stikkontakt over sofa.

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

Beskrivelse

Utvidelse og innglasset terrasse vil medføre økte felleskostnader. Styret har estimert ca. 1600 kr i måneden for små leiligheter.

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: 301250056

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250056

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Grosås	cdc9e1f498243da3d862043b3f7323639b3a68ad	10.03.2025 19:59:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

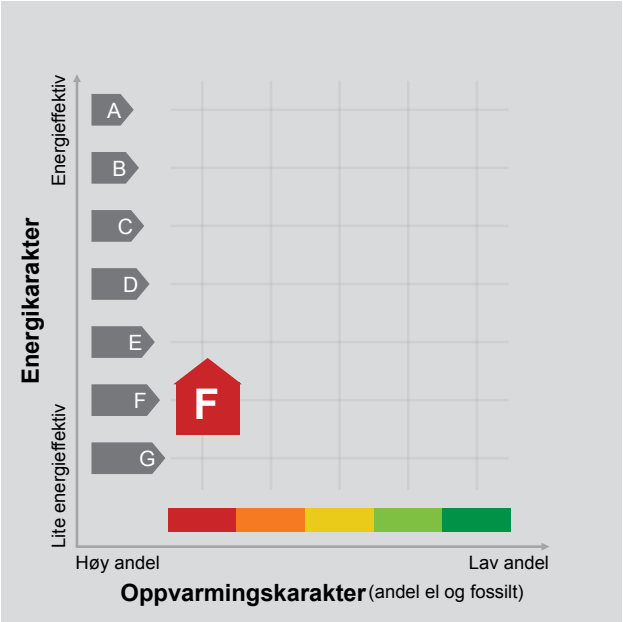
Document reference: 301250056

- 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	Norvald Frafjords gate 1A
Postnummer	4041
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	1942
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4415124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88386
Dato	06.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/8528/102
Uthentet 2025-02-26 10:05

Dnr. 8528/70 - dg. 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.-
-kronerenmilliontohundreogfemtifiretusentrehundreogtrettiseks -
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

STAVANGER FORMANNSKAP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3888/102
Uthentet 2025-02-26 10:05

Dagboknr. 3888 1974 8/4
v/Stavanger byfogdembete

ERKLÆRING.

Undertegnede Halvor Bøe, eier av gnr.38, bnr.35, Skytterlagsveien 45, Stavanger, gir herved eier av gnr.38, bnr.1940, Skytterlagsveien 47, Stavanger, rett til båtplass og opplagsplass for 2-to- båter på min eiendom.

Verdien av disse rettigheter settes til kr.1000.-

Stavanger den ~~15. februar~~ 8. april 1974

Halvor Bøe

Halvor Bøe f.11/9-06

Til vitterlighet:

Halvor Bøe 12-6-1912

Leif Wiig f. 28/8-38

FERDIGATTEST

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Borettslaget Madlamark 2 v/ Erling Brattaas
Norvald Frafjords gate 7 A

4041 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	OWE-12/6948-7	37285/13	22.05.2013

FERDIGATTEST
UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASSER -

Gnr./bnr.:	38/1942
Byggestedsadresse:	Norvald Frafjords gate , 4041 HAFRSFJORD
Tiltakshaver:	Borettslaget Madlamark 2 v/ Erling Brattaas

Sluttdokumentasjonen (samsvarserklæring fra Rygg Maskin) viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 26.07.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til:
Rygg Maskin AS, Tangen 2A, 4070 RANDABERG

:

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

NORVALD FRAFJORDS GATE 1

J

gnr. 38, bnr. 1942, Madlamark Sør blokk E

Stavanger Boligbyggelag

27.9.73 sak 1224

1. Attest fra byingeniøren.

22. oktober 1976

Reidar Haukali

FASADEENDRING

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

Stavanger Boligbyggelag
Postboks 88 Sentrum

4001 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	NLH-10/755	BYG 38/1942	17279/11	14.03.2011

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU955/11

TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./bnr. 38/1942
Byggestedsadresse: Norvald Frafjords gate 1 - 11
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker: Stavanger Boligbyggelag
Tiltakshaver: Madlamark 2 Borettslaget
Tiltakets art: FASADEENDRING

Viser til søknad om endring mottatt her 16.2.2011 på vedtak datert 27.5.2010.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Øvrige vilkår gitt i tillatelse til tiltak datert 27.5.2010 gjelder fortsatt.**
3. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Tillatelsene er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement. Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du har mottatt dette brevet. Vi viser til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Nicola Louise Herbert
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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

Stavanger Boligbyggelag
Postboks 88 Sentrum

4001 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	NLH-10/755	BYG 38/1942	32138/10	27.05.2010

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU2180/10

TILLATELSE TIL TILTAK
Gnr./bnr.38/1942. Byggestedsadresse: Norvald Frafjords gate 1 - 11
Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver: Madlamark 2 Borettslaget
Tiltakets art: FASADEENDRING
Ansvarlig søker: **Stavanger Boligbyggelag**

Viser til søknad om enkle tiltak mottatt 12.5.2001. Eiendommen omfattes av reguleringsplan 560. Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til planen.

Innsendt tegninger mottatt 12.5.2010 som viser endring av fasader godkjennes som omsøkt.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Senest ved anmodning om ferdigattest skal det også innsendes en redegjørelse for avfallshåndteringen ved utførelsen av tiltaket.
3. Ansvarlig søker skal sørge for anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, med tilhørende kontrollerklæringer fra alle foretak med KUT-ansvar. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht.plan- og bygningsloven § 99,jf. § 110 nr.5
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

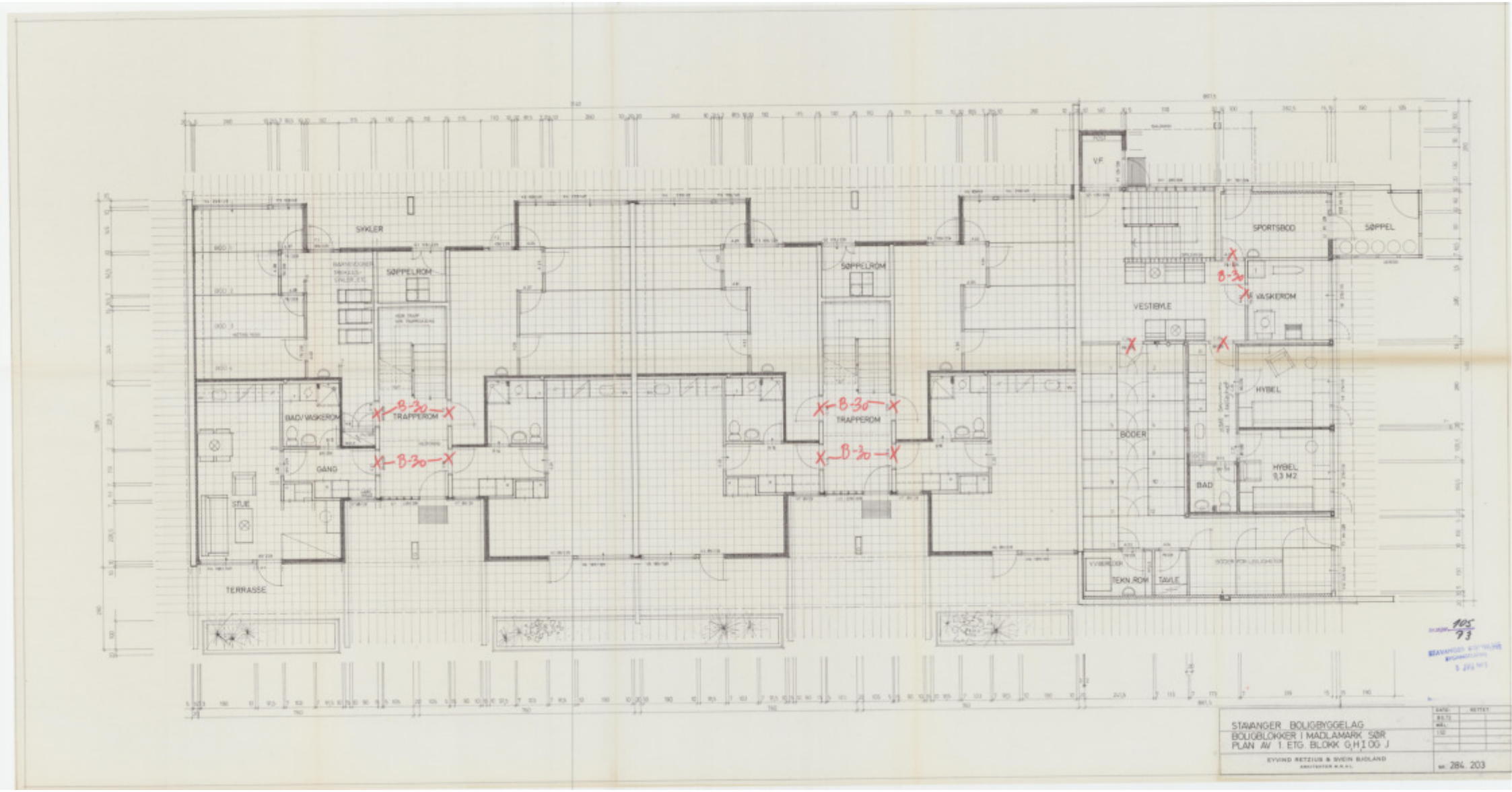
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28,29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
konst. byggesakssjef

Nicola Louise Herbert
saksbehandler

TEGNINGER


SYKLER
SØPPELROM
SØPPELROM
BAD/VASKEROM
TRAPPEROM
TRAPPEROM
GANG
STUE
TERRASSE
B-30
B-30
B-30
B-30
VF
SPORTSBOD
SØPPEL
VASKEROM
VESTIBYLE
HYBEL
BODER
HYBEL
9,3 M2
BAD
TEKN.ROM
TAVLE
105
93
STAVANGER BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKKER I MADLAMARK SØR
PLAN AV 1. ETG. BLOKK G, H OG J
EYVIND RETZIUS & SVEIN SJOLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.
nr. 284. 203

REGULERING

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for Plan 2661 - detaljregulering for IVAR hovedvannledning Vest, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 24.10.2022 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer			
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**	**Dokument. Nr.**
Delegert 03.05.202323	Endret § 3.7, 4.1	pbl § 12-14	23/08273-7

§ 1 Formål

Planens formål er å sikre arealbruken for interkommunal hovedvannledning med tilhørende bygg og konstruksjoner (ventilkamre, tappekummer, luftekummer, drenerings- og overvannsledninger, forankringer, forsyningsledninger, tappepunkt, signalkabler og erosjonssikringstiltak) fra Langavatnet i Gjesdal til Tjensvoll i Stavanger. Planen her gjelder for prosjektets delstrekning som går gjennom Stavanger kommune. Planen skal fastlegge areal for ledningstraseen, bygninger, atkomstveger, utfyllingsområde for overskuddsmasser. Hensynet til natur, miljø og samfunn skal ivaretas. Planen skal gi informasjon om tiltaket og berørte interesser. Planen regulerer areal i vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen).

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Framtidig omdisponering av arealbruken

Ved eventuell framtidig omdisponering av arealbruken i deler av området som er regulert for Hovedvannledning vest, Stavanger, skal vannledningseier inngå som høringsinstans.

2.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

For alle regulerte områder og som det ikke er egne bestemmelser for, gjelder planbestemmelser gitt i de respektive tilgrensende reguleringsplaner som eiendommene forøvrig er en del av.

Detaljreguleringen gir ikke nye bestemmelser for arealene som er regulert under skravuren for anlegg- og riggområde/tiltaksområde og hensynssone H190 (sikringssonen). For disse arealene gjøres bestemmelser i kommuneplan eller tilliggende reguleringsplan gjeldende. Arealene som er regulert under skravuren for midlertidig anlegg- og riggområde og hensynssone 190 skal anses som del av tilgrensende plan når det gjelder utnyttelsesgrad og byggegrenser dersom dette ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne detaljreguleringen.

2.3 Plankart

Reguleringsplanen legger til rette for IVAR (interkommunalt selskap med ansvar for vann, avløp og renovasjon) sin nye hovedvannledning vest, Stavanger kommune, Hinna bydel. Planen sin avgrensning er vist i fire vedlagte reguleringsplankart – vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.4 Massedisponering

Massedisponering skal skje i henhold til Massedisponeringsplanen. Masser kan leveres til godkjente mottak. Håndtering av tunnelmasser utføres i samsvar med Massedisponeringsplanen. Jord fra arealer der det er påvist fremmede arter, håndteres i samsvar med Mattilsynets vedtak eller retningslinjer. Prinsippene i «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040» skal være førende for massedisponeringsplanen, søknader eller dispensasjoner.

2.5 Forurenset grunn
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles. Prosedyrer som følges for håndtering av mulig forurenset grunn beskrives i miljøoppfølgingsplan. Forurensningen skal kartlegges i samråd med miljørådgiver.

2.6 Verneverdier kulturmiljø
Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttale før vedtak fattes i kommunen.

2.7 Miljøoppfølgingsplan
Anleggsarbeid skal utføres i tråd med Miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP som er vedlagt planforslaget er retningsgivende, men prinsippene skal videreføres ved revidering. Truede arter skal følges opp i MOP og skal tas hensyn til i anleggsperioden.

2.8 Tiltak for å sikre grunnvannstanden
Det tillates ikke endringer i grunnvannstand eller grunnvannsretning.

2.9 Tiltak mot vannforurensning fra ledningsgrøft
For å hindre at løsmasser blir ført videre ut i omgivelsene, skal det gjøres nødvendige tiltak for å hindre avrenning av finstoff til vann.

Utslipp fra anleggsområdet kan slippes til ferskvannsresipient dersom maksimalkonsentrasjon av faststoff/suspendert stoff (SS) i utslippspunktet er under 50 mg/l og dersom utslippet ikke fører til nedslamming i resipienten.

Utslippet skal heller ikke påvirke vannkvaliteten i primærresipient slik at tilstandsklassen for resipienten endres. Den veileder for tilstandsklassifisering av vann som til enhver tid gjelder, skal benyttes ved vurdering av tilstandsklasser.

Dersom vann fra anleggsområdet har helse- eller miljøskadelige stoff/egenskaper, eller utslippets innhold av faststoff/suspendert stoff er for høyt til å tilfredsstille kravene i andre og tredje ledd, skal vannet enten samles opp og leveres godkjent mottak, eller renses for eksempel ved hjelp av et sedimenteringsbasseng.

Tiltakene skal planlegges og utføres av kvalifisert entreprenør. Måleprogram for vannkvalitet i utløpet av sedimenteringsdammer eller liknende skal utarbeides.

2.10 Tiltak mot vannforurensning fra tunnel
Utslipp av tunnelvann i anleggsfase skal tilfredsstille grenseverdier som gis i utslippstillatelse fra forurensningsmyndighetene.

2.11 Allmenn ferdsel
Anleggsarbeidet skal planlegges slik at allmenn ferdsel i området blir minst mulig berørt.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse 3.1

3.1 Miljøoppfølgingsplan
Miljøoppfølgingsplan (MOP) skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad.

3.2 Tiltak for å sikre grunnvannstanden (pbl § 12-7 nr. 3)
I forbindelse med søknad om tiltak skal det dokumenteres tiltak for å hindre endringer i grunnvannstanden.

3.3 Anleggsplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Anleggsplanen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger/kryssing av kabler og ledninger. Anleggsplanen skal ha konkrete krav til anleggsarbeid og sikring mot utgraving av mastefundament, ved kryssing/passering av transmisjonsnett. Videre skal planen vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Ved fjerning av traktorveger, turstier og turveger under anleggsperioden skal disse opparbeides igjen og tilbakeføres etter endt arbeid.

Anleggsplanen skal vise omfang av bygge- og anleggsområder, transportveg og sikringsgjerder. Planen skal også vise tilbakeføring til opprinnelig terreng, overgang mot tilliggende terreng og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk. Anleggsplanen skal beskrive behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, overflatevann og drensvann.

Anleggsplanen skal beskrive hvordan kulturlandskapselementer (steingarder, gjerder, vegfar og andre historiske bygningselementer) istandsettes etter ferdigstilt anlegg. Naturlig vegetasjon skal bevares og restaureres etter inngrep. Naturlig revegetering utføres ved å ta i bruk stedlige toppmasser. Terrengoverflaten lages "naturlik". I områder der skog er fjernet pga. anleggsarbeid brukes eksisterende toppmasser som suppleres med masseplanting av stedlige trær og busker, der det er mulig i henhold til avstandskrav til ledningen.

Anleggsplanen forelegges infrastruktureiere før igangsettelse.
Arbeidsvarslingsplan og søknad om gravetillatelse skal sendes vegmyndighet til godkjenning.

3.4 Rystelser
Ved sprengningsarbeider dokumenteres tilstand på nærliggende murer og bygninger før igangsetting og etter gjennomførte byggearbeider for å sikre at arbeidet holder seg innenfor grenseverdier for rystelser, jf. NS 8141.

Følgende vibrasjonsgrenser skal gjelde for bygninger:

Fundamentering	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
	Avstand 5–30 m	Avstand >30 m
Bankett, veggskive, plate på leire, vannrik silt	11	8
Bankett, veggskive, plate på sand, grus, silt	15	10
Bankett, veggskive på morene, sprengstein	22	16
Veggskive/peler/pilarer til fast berg eller tynt avrettingslag	50	50

3.5 Støy
For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i T-1442. Følgende grenseverdier skal gjelde for bygge- og anleggsstøy:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07–19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19–23) eller søn- /helligdag (LpAeq16h 07–23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23–07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitutsjoner	60 dB	55 dB	45 dB
Skoler	55 dB		

3.6 Grunnundersøkelser
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og ved inngrep i forurenset grunn skal det foreligge godkjent tiltaksplan.
Forurensende fyllittmasser skal leveres til godkjent mottak, brukes på stedet eller på steder med tilsvarende grunnforhold. Kjent forurenset grunn er merket med faresone H390.

3.7 Opparbeidelsesplan for friområde
For friområdet på Tjensvoll som blir permanent berørt av tunnelpåhugg og adkomstveg skal det foreligge egen opparbeidelsesplan. Opparbeidelsesplanen skal vise hvordan friområdets form og funksjon er ivaretatt, etter endt anleggsarbeid. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av kommunens fagavdeling i Stavanger kommune.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (o_SKV2) – vertikalnivå 2
Kjøreveg og avkjørsel til o_SVF2 (o_SKV2) skal opparbeides i henhold til vegnorm for

Sør-Rogaland. Tunellportalen skal overdekkes så langt som mulig, frem til kjørbar høyde.

4.2 Gang og sykkelveg (o_SGS3) – vertikalnivå 2
Gang og sykkelveg o_SGS3 skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.

Gang- og sykkelveg o_SGS3 skal ligge på opprinnelig terrengs høyde, og skal ha dekke av grasarmert grus.

4.3 Vannforsyningsnett (o_SVF1 og _2) – vertikalnivå 1
Innenfor formålet kan det legges ledninger for drikkevann. Der hovedvannledningen legges i grøft skal minimum overdekning være 1,2 m.

I områder der hovedvannledningen legges på nivå med grunnvann eller under skal det etableres tiltak for å hindre at grunnvann dreneres bort og at grunnvannet endrer nivå som følge av hovedvannledningen. Ledningen kan legges i grøft, tunnel eller grovhull i grunnen. Håndtering av tunnelmasser utføres i samsvar med Massehåndteringsplan. Håndtering av tunnelvann beskrives i miljøoppfølgingsplan.

§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Park/vann- og avløpsanlegg
Innenfor området kan tillates oppført utjevningsbassenger, ventilkamre, pumpestasjon og ledningsanlegg for vannforsyning. Bygningskonstruksjonene skal generelt legges under terrengnivå. Konstruksjoner som kommer høyere enn eksisterende terreng skal tildekkes for å inngå som en del av øvrige parkområde.
Ferdig tildekket og opparbeidet overflate skal ikke legges høyere enn kote + 90.00.
Terrenget rundt bygningskonstruksjoner skal fylles opp og anordnes på en naturlig og tiltalende måte.

§ 6 Hensynssoner (pbl §§ 11-8 og 12-6)

6.1 Sikringssone H190_1 og 3 (pbl § 11-8 a) (vertikalnivå 1 og 2)

Sikringssoner for hovedvannledning lagt i ledningsgrøft.
Sikringssonenes begrensning er vist med byggegrense og er bestemt til 10 m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning.

Innen sikringssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning med tilhørende arrangement som ventilkummer, tappe- og luftkummer, drenerings- og overvannsledninger, forsyningsledninger, signalkabel mv.

Ved kryssing av offentlige veger skal armerte betongplater legges over hovedvannledningen. Overflatearealet innenfor sikringssonen kan benyttes til formål i henhold til de til enhver tids gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan, men med følgende begrensninger:

a. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, andre konstruksjoner eller terrenginngrep. Unntatt fra denne bestemmelsen er bygg eller konstruksjoner som har direkte tilknytning til vannledningen.
b. Sprengningsarbeider er ikke tillatt i sikringssonen. Det skal dessuten vises nødvendig forsiktighet overfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av sikringssonen. Vannverkseier skal varsles før oppstart.
c. Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannverkseier. Planlagt planering eller oppfylling forelegges vannverkseier for godkjenning før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknad om planeringstiltak forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
d. Trær og busker med høyde over 4 m eller rotsystem som kan skade ledningsanlegget er ikke tillatt nærmere vannledningen enn 5m.
e. Det er ikke tillatt å lagre forurensende eller giftige stoffer som for eksempel oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter innenfor sikringssonen.
f. Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens/overflatevann til sikringssonen. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.
g. Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etablering av innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.
h. Planer for utbygging av veier innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
i. Planer for graving og legging av kabler innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.

6.2 Sikringssone H190_2 og _4 (pbl § 11-8 a) (vertikalnivå 1 og 2)

Sikringssone for hovedvannledning i grovhull eller tunnel:
Sikringssonens begrensing er vist på plankart som byggegrense og er bestemt til 10 m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning. I denne sikkerhetssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning i fjell.

Innen sikringssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning med tilhørende arrangement som ventilkummer, tappe- og luftkummer, drenerings- og overvannsledninger, forsyningsledninger, signalkabel mv.

Videre kan det etableres midlertidige bore- og trekkegroper for gjennomføring av anleggsarbeidene. Sikringssonene kan benyttes til formål iht. de til enhver tid gjeldende reguleringsplaner/ kommuneplan, men med følgende begrensninger:
Innenfor sikringssonene kan sprengningsarbeider og boring i grunnen ikke foretas uten tillatelse fra vannverkseier. Unntatt er boring for oppsetting av skilt, gjerder o.l.

6.3 Annen fare – grunnforurensning (H390_1)

Kjent forurenset grunn er merket med faresone H390.

6.4 Bevaring av naturmiljø (H560_1–4)
Ask med rotsonen innen H560 skal bevares. Askene skal under anleggsperioden beskyttes med anleggsgjerde og rotsonen skal ikke forringes.

6.5 Båndleggingssone transmisjonsnett H740
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 7 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

7.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1–2
Området benyttes til midlertidige tiltak, så som: veger for anleggsvirksomheten og omkjøringsveger for allmenn trafikk; grøft; mellomlagring av jordmasser; brakker med tilhørende fasiliteter; lager for utstyr i forbindelse med hovedvannledningen; midlertidige støytiltak; inngjerding; parkering av anleggsmaskiner og utstyr.
Arealene som omfattes av bygge- og anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres.
Arealene som omfattes av bygge- og anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres innen 1 år etter at tiltaket er tatt i bruk.

Bygge- og anleggsområde skal gis en god terrengutforming og settes i stand med gode overganger til eksisterende terreng.

På område avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, der reguleringsformålet er LNFR og jordbruk, skal all matjord på eksisterende landbruksareal tas av og lagres i egne ranker. Rankene skal være maks 3 meter høye, og maks 8 meter brede.
Matjorda skal legges tilbake senest innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk.
Tilbakelegging skal gjøres i samråd med personer med landbruksfaglig kompetanse.
Dybden på matjordlaget skal minst være slik det var opprinnelig.

§ 8 Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr. 10)

8.1 Grunnundersøkelser (pbl § 12-7, nr. 12)
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og ved inngrep i forurenset grunn skal det foreligge godkjent tiltaksplan.

8.2 Kartlegging planteskadegjørere (pbl § 12-7, nr. 12)
Ved inngrep i dyrka mark skal Mattilsynet lokalt kontaktes med hensyn til eventuelle planteskadegjørere som skadelige virus, bakterier, sopp eller parasittiske dyr. Dersom planteskadegjørere ikke er kartlagt på berørte jordareal skal det tas jord- eller planteprøver for å fastslå status for planteskadegjørere før flytting av jord kan skje.
Før igangsetting av anleggsfasen skal det utføres kartlegging av fremmede arter.
Konkrete områder hvor det vil være behov for å ta hensyn pga. fare for spredning av fremmede arter skal gå frem av MOP-plan for anleggsfasen.

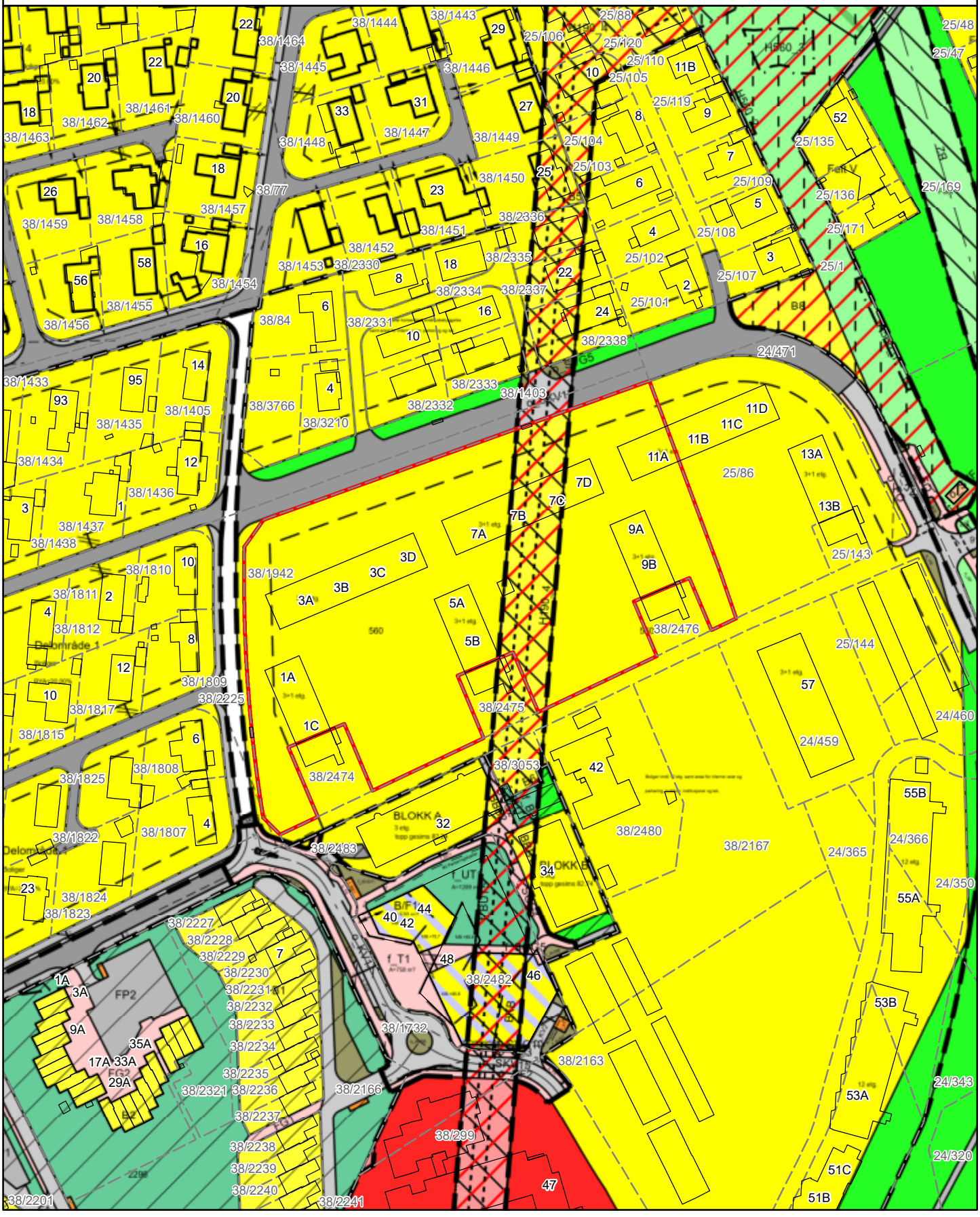
Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:
Miljøoppfølgingsplan, datert 01.06.201

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2025-02-25
Målestokk: 1:2,000

Planident: 560,2661
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970,24.10.2022

Stavanger kommune



DIVERSE KART

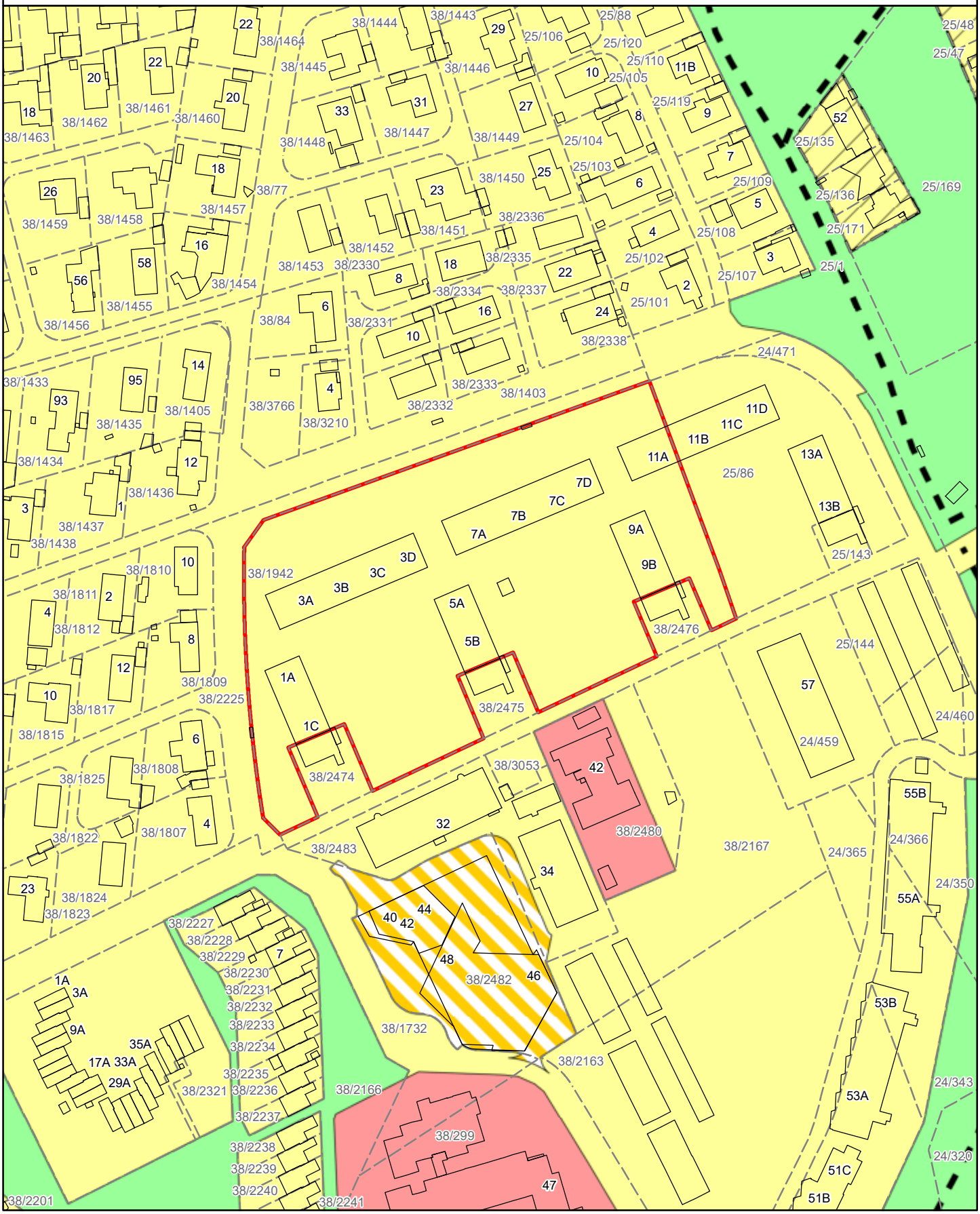
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2025-02-25
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

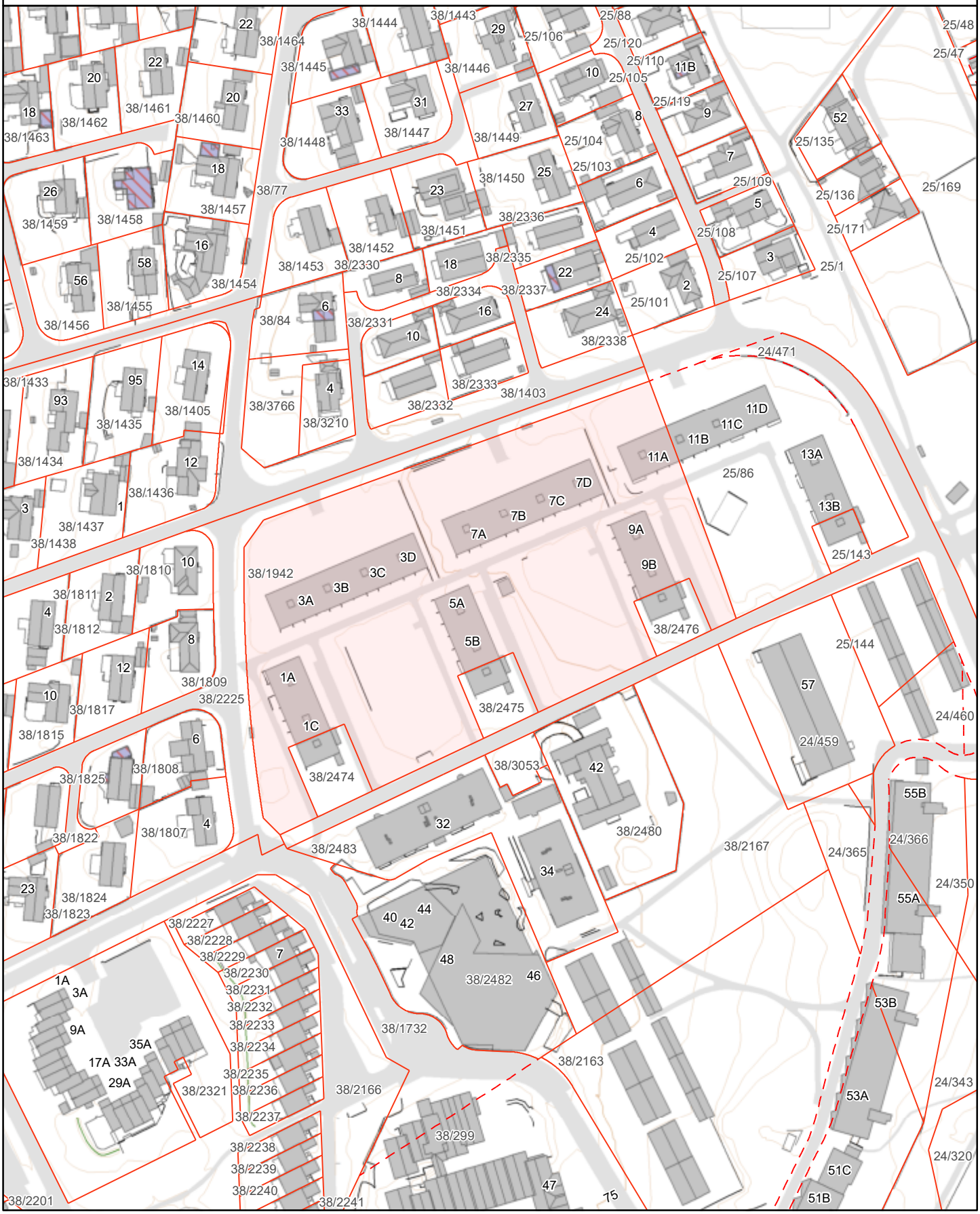


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1942/0/0
Dato: 2025-02-25
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



DOKUMENTER FRA FORRETNINGSFØRER

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

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

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side

Praktisk informasjon:
Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden avgi du dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 15.04.2024 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 17.04.2024 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 17.04.2024 klokken 14.00 og avsluttes fredag 19.04.2024 klokken 14.00. Det er også siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 15.04.2024, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side

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 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Nytt informasjonsmøte og høringsperiode om utbedring av balkonger og betongfasader

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Madlamark II

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Forslag til vedtak: Ole Kristian Kristiansen velges til å signere protokollen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

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. Nytt informasjonsmøte og høringsperiode om utbedring av balkonger og betongfasader

I fjor høst ble det avholdt et informasjonsmøte om alternativer for utbedring av balkonger og betongfasader. Det er viktig at informasjonen til beboere rundt denne saken blir best mulig. Fordeler og ulemper ved de ulike alternativene og kost -/nyttevurderinger bør legges fram i god tid før en eventuell ekstraordinær generalforsamling der det blir fattet en beslutning i saken. Jeg foreslår derfor at det blir avholdt et nytt informasjonsmøte for alle beboere når beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig utredet av styret, og at denne informasjonen gjøres tilgjengelig på beboernes 'Mine sider' i Bate-portalen, og får ligge der tilstrekkelig lenge slik at flest mulig får satt seg inn i sakskomplekset og eventuelt anledning til å stille spørsmål til styret.

Forslag til vedtak: Det avholdes et nytt informasjonsmøte for alle beboere når det er godt nok kartlagt hvilke fordeler, ulemper og kostnader det er med de ulike
alternativene for utbedring av balkonger og betongfasader (presentert på informasjonsmøtet høsten -23).

Informasjon fra dette møtet gjøres også tilgjengelig på beboernes 'Min side' i Bateportalen slik at flest mulig får tid og anledning til å sette seg inn i sakskomplekset og eventuelt formulere spørsmål til styret i en høringsperiode før en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak dette forslaget, og tar ansvar for å kalle inn til et nytt informasjonsmøte om betongrenovering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 240 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Cathrine Storhaug og Ove Bergersen står på valg. Cathrine Storhaug ønsker ikke gjenvalg. Ove Bergersen ønsker å fortsette i styret.

Det er flere beboere som har meldt sin interesse for å bli med i styret i neste periode.

Forslag til vedtak: De to som får flest stemmer blir valgt som styremedlemmer for neste to år. Det er mulig å stemme på to av disse kandidatene:

Ove Bergersen
Vibeke Kaarstad
Marie Therese Backer
Ole Kristian Kristiansen

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Cathrine Storhaug og Lisbeth Hansen velges som vara for neste periode.

6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret kan bli representert i Bate sin generalforsamling. Vi ønsker derfor å sende to styremedlemmer til Bate sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: Rune Gederø og Owe Hernes velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 058 888	7 532 532	8 462 765
Tilskudd	1	15 000	0	0
Lading el-bil		67 862	24 093	96 000
Beboeroppdrag		22 266	3 200	0
Sum Inntekter		8 164 016	7 559 825	8 558 765
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	273 840	273 840	273 900
Avskrivninger	7	769 914	17 967	0
Forretningsfører honorar		218 748	210 948	226 000
Tilleggstjenester forretningsfører		14 675	28 506	43 075
Revisjonshonorar	3	15 939	6 334	15 000
Vaktmestertjenester	4	738 744	666 757	700 000
Drift og vedlikehold	5	1 559 412	1 848 610	1 823 600
Forsikringer		699 436	636 409	738 800
Kommunale avgifter		1 605 176	1 543 107	1 836 000
Energi/strøm		311 181	291 722	275 000
Kontingent Boligbyggelag		48 000	48 000	48 000
Administrasjonskostnader		345 817	70 688	79 650
Sum kostnader		6 600 882	5 642 887	6 059 025
Driftsresultat		1 563 134	1 916 938	2 499 740
Finansielle poster				
Renteinntekter		52 875	21 862	60 000
Kundeutbytte		69 073	66 554	50 000
Rentekostnader		855 752	929 234	824 000
Netto finanskostnader		733 805	840 818	714 000
Resultat	6	829 330	1 076 120	1 785 740

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	434 200	434 200
Bygninger	7	24 691 768	24 691 768
Parkeringsanlegg	7	33 708	33 708
Andre driftsmidler	7	1 265 483	1 821 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 425 160	26 981 325
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 834	29 567
Forskuddsbetalte kostnader		341 253	742 159
Andre fordringer		1 179	211 350
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 478 051	1 547 930
Sum omlnpsmidler		1 875 316	2 531 006
SUM EIENDELER		28 300 476	29 512 330

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		-10 603 824	-11 433 154
Sum egenkapital	8	-10 587 824	-11 417 154
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	17 976 105	19 131 596
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	14 779 075	15 363 275
Borettsinnskudd		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		38 195 180	39 934 871
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 371	16 549
Gjeld til forretningsfŋrer		0	2 813
Leverandŋrgjeld		614 854	975 252
Annen kortsiktig gjeld		66 895	0
Sum kortsiktig gjeld		693 120	994 613
Sum gjeld		38 888 300	40 929 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 300 476	29 512 330

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rune Gederŋ Styreleder	Cathrine Storhaug Styremedlem	Owe Hernes Styremedlem
Ove Bergersen Styremedlem	Jan Erik Olsen 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 - Tilskudd

	Regnskap 2023
Bates grŋnne kroner	15 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
Sum personalkostnader	273 840	273 840

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innest³ ende 31.12	0	0
Netto driftskostnader ved TSS	7 732 830	6 980 487
Innbetalt driftskapital i ³ r	549 408	446 670
Andel drift	734 619	237 337
Avregning TSS 2023	185 211	0
Skyldig/til gode hos TSS	0	209 333

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	283 300	273 601
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	559 724	687 248
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	12 089	13 411
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	45 481	45 560
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	68 430	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	2 931
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	586 023	821 826
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 365	4 033
Sum	1 559 412	1 848 610

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	829 330	1 076 120
Avdrag p³ l³ n	-1 739 691	-1 697 451
Aktiverte anskaffelser	-213 749	-196 000
Tilbakefŋring av avskrivning	769 914	17 967
Endring disponible midler	-354 196	-799 364
Omlŋpsmidler	1 875 316	2 531 006
Kortsiktig gjeld	693 120	994 613
Disponible midler	1 182 196	1 536 393

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Bygninger	P³ kostninger	Parkeringsanleg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 000	0	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
¡ rets tilgang :	0	213 750	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 567	10 688	739 627	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	158 433	203 063	903 988	24 042 276	649 493	33 708
¡ rets avskrivninger :	19 600	10 688	328 723	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2022	2023	2021	1975	2007	1975
Antatt levetid i ³ r :	10	5	5			

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	434 200
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	434 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	434 200
Anskaffelses³ r :	1975
Antatt levetid i ³ r :	

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	-10 603 824	829 330	-11 433 154
Sum Egenkapital	-10 587 824	829 330	-11 417 154

Negativ egenkapital fremkommer som fŋlge av renoveringsprosjekter og vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppfŋrt i 1978. Det gjennomfŋrte vedlikeholdet anses ³ vŊre tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er hŋyere enn bokfŋrt verdi slik at reell egenkapital anses ³ vŊre forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst ŋkonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge	Husbanken	Husbanken
L³nenummer:	60308106252	13558063 7	13558063
L³netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2018	2012	2011
Rentesats:	2.74 %	2.445 %	2.287 %
Betingelser:	Fastrente i 10 ³r fra 11.10.19.	Fastrente 10 ³r fra 01.05.22.	Fastrente 10 ³r fra 01.04.22.
Beregnet innfridd:	30.03.2043	01.01.2037	01.01.2037
Opprinnelig l³nebelŋp:	18 000 000	7 700 000	17 550 000
L³nesaldo 01.01:	15 363 275	5 872 897	13 258 699
Avdrag i perioden:	584 200	341 989	813 502
L³nesaldo 31.12:	14 779 075	5 530 908	12 445 197
Saldo 5 ³r frem i tid:	11 652 713	3 810 536	8 546 609

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 38 195 180,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfŋrt verdi p³ kr 26 425 160,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vŊre hŋyere enn balansefŋrt verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

Styreleder	Rune Gederø (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Cathrine Storhaug (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Ove Bergersen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Owe Hernes (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	21.03.2024

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark II

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rune Gederø
Styremedlem, Jan Erik Olsen
Styremedlem, Cathrine Storhaug
Styremedlem, Ove Bergersen
Styremedlem, Owe Hernes
Varamedlem, Orhan Duman
Varamedlem, Lene Engelsgjerd Kramer

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Styret har møter én gang i måneden, med hyppigere møter ved behov

Arrangementer:
Informasjonsmøte på Hotel Energy, der Multiconsult presenterte rapport og anbefaling for videre arbeid rundt renovering av betongfasaden.
Dugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
Inspeksjon og godkjenning av lekestativ på fellesområdet vårt. Styret har HMS-ansvar for hele området, og i det ligger det at vi må sikre at lekeplasser m/utstyr er i henhold til gjeldende forskrifter. Vi har hatt inspeksjon fra sertifisert firma, der Tjensvoll Servicesentral oppgradert de små manglene som var.

Tidkrevende beboersaker, med rettslig avgjørelse.

Betongfasaden vår er nærmere 50 år gammel, og begynner å bære preg av det. Styret har brukt veldig mye tid og ressurser på å kartlegge tilstanden. Styret valgte å hente inn nøytral ekspertise fra Multiconsult, som laget en rapport med tilstand og anbefaling, som presentert i informasjonsmøte. Styret har ikke kommet i mål med anbefalte løsninger ennå, men vi håper å kunne presentere realistiske alternativ med kostnad før sommeren. To av alternativene vil kreve avstemming i en ekstraordinær generalforsamling da det sees på som fasadeendringer.

Inspeksjon og utskifting av lovpålagt brannvernsutstyr, slik som pulverapparat, vannslanger m/tromler og røykluker.

Inspeksjon av ventilasjonssystem for å se om vi kan oppgradere eller utbedre slik at vi slipper det voldsomme undertrykket i leilighetene våre, samt bedre inneklima generelt. Borettslaget har god kvalitet på ventilasjonsanlegget fremdeles, og alle leiligheter har 3 soner som kan stilles ved behov. Vi kommer ikke til å utbedre noe denne gang, det får heller vente til ventilasjonsanlegget eventuelt må byttes ut.

Økonomien i borettslaget er tilfredsstillende. I samråd med forretningsfører økte vi fellesutgiftene med 5%, noe som resulterte i rundt 400 000 kroner mer i disponible midler. Vi merker også de økte prisene i samfunnet generelt, for eksempel med mye høyere kommunale avgifter. Alle leverandørene våre øker sine priser som følge av generell prisstigning, og da må vi øke våre inntekter. De eneste inntektene borettslaget har er fellesutgiftene til andelseierne.

Felles sykkeloppbevaring på uteområdet har også blitt diskutert. Vi ønsker å se på om vi kan få bort syklene fra fellesgangene våre, som er definert som rømningsveier. En slik sykkeloppbevaring må i så fall planeres på gressplen, og så bygges, og det vil bli en såpass kostnad at styret ikke har gått noe videre med dette i denne omgang.

Vi har for mange forsikringssaker som i all hovedsak skyldes vanninntrenging i betongen. Forsikringspremien vår øker dramatisk for hvert år, og vi må gjøre det vi kan for å sikre bygningsmassen vår. Som skrevet ovenfor må vi renovere betongen, og det vil få ned antall forsikringssaker. Dette arbeidet har tatt veldig mye av styreleders tid.

Vi ønsker å sikre vinduene ved bodene, primært for å forhindre tyveri. Vinduene begynner å bli såpass gamle at karmer råtner, og vinduene punkterer. Vinduene er skreddersydd for borettslaget i sin tid, og det vil koste uforholdsmessig mye å skreddersy nye vinduer i alle bodene. Vinduene har ingen hensikt i en bod, og vi ønsker derfor på sikt å fjerne de. Dette er imidlertid en fasadeendring, og må til avstemming i en generalforsamling.

Vi har vedtatt å fjerne alle varmtvannsberedere som står i fellesgangene for å forhindre brann/elektriske kortslutninger, Berederne er gamle, og vi har ingen vedlikehold på de. I tillegg trekker de uforholdsmessig mye strøm, noe vi kan se på strømregningen til de forskjellige oppgangene. Vaktmester vil fortløpende fjerne disse, sammen med rørlegger og elektriker.

Styret ønsker et prøveprosjekt nå i vår, med to selvgående roboter på utvalgte tak for å hindre måker i å etablere seg hos oss. Vi har tidligere sett at blokk 5 og 9 skiller seg ut med mye "måkeaktivitet". Vi ønsker derfor å teste disse robotene på takene på blokk 5 og 9.

Vi har kartlagt dyrehold i borettslaget.

Gartnerklubben vant Bate sine "Grønne kroner" for andre år på rad. Gartnerklubben disponerer fritt denne belønningen for å skape et enda flottere utemiljø for oss beboere.

HMS-arbeid:
I henhold til HMS-planen vår. Vernerunder med fokus på at fellesgangene våre er ryddige og frie for ferdsel/evakuering, samt at uteområdene med lekeplasser holder lovpålagt kvalitet.

Styrets planer fremover

Renovering av betongfasaden. Styret må legge frem realistiske alternativ, med solide kostnadsestimat. Dette ønsker styret å få gjort så raskt som mulig.

Prøveprosjekt med roboter på tak for å hindre måker i å etablere seg.

Skrape og male trefasade der det trengs.

Mer involvering fra beboere, med flere frivillige.

Valgkomité. Vi er et stort borettslag, og styret trenger bred representasjon. Det løser vi best med en valgkomité som jobber med å kartlegge kandidater for styret. Vi ønsker derfor å gjenopplive en valgkomité i borettslaget vårt.

Vi har ikke planlagt noen store vedlikeholdsprosjekt utenom renovering av betongfasaden.

Styret oppfordrer alle til å lage en bruker hos Bate slik at vi kan bruke den portalen som vår primære kommunikasjonskanal for konfidensiell informasjon som ikke bør legges ut på den eksterne hjemmesiden vår.

Styret fortsetter å ha godt samarbeid med forretningsfører, som til nå har resultert i en sunn og stabil økonomi i borettslaget.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

Ordensreglene

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

Oppdatert 18.04.2023.

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

1. **Formål og omfang**

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

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

2. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

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

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

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

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

Risten (sluket) på balkongen må til enhver tid holdes åpen slik at overvann trekker ned i sluket og ikke inn i leiligheten. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

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

Ventilasjon: Borettslaget Madlamark II har et ubalansert ventilasjonsanlegg. Dette betyr at ventilator på kjøkken skal være uten motor. Ventiler og avtrekk skal rengjøres årlig.

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

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

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

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

INNGREP I BÆRENDE KONSTRUKSJON.

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

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

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

4. **Fellesarealer**

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

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

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

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

Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.

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

5. **Kjøring og parkering**

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

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

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

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

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

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

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

6. **Dyrehold**

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

Eier av dyret plikter seg til å etterfølge disse retningslinjene:

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

7. **Brannvern**

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

Borettslaget har avtale med Sfty om brannsikring av leilighetene. Andelseier må teste røykvarsler med jevne mellomrom. Andelseier må også benytte seg av appen "sfty" for å ha kontroll på sine egne røykvarslere og vannvakt (water guard) som også er levert av Sfty.

Styret utfører service på andelseiers brannslokkingsapparat hvert 5. år. Andelseier må sørge for å plassere brannslokkingsapparatet slik at det er lett tilgjengelig.

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

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

8. **Dugnad**

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

9. **Brudd på ordensreglene**

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II avholdt i perioden mandag 15.04.2024 kl. 09:00 - fredag 19.04.2024 kl. 14:00. Digitalt møte via Bate.no/Min side.

34 andelseiere deltok i den digitale behandlingen av sakene. 4 eiere avga stemmer manuelt. Totalt 38 stemmeberettigede.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Rune Gederø ble valgt til møteleder og ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Ole Kristian Kristiansen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

Vedtatt mot 1 stemme.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Nytt informasjonsmøte og høringsperiode om utbedring av balkonger og betongfasader

Det er viktig at informasjonen til beboere rundt balkong- og fasaderenovering blir best mulig. Fordeler og ulemper ved de ulike alternativene for utbedring av balkonger og betongfasader med kost-/nyttevurderinger bør legges fram i god tid før en eventuell ekstraordinær generalforsamling der det blir fattet en beslutning i saken. Det foreslås derfor nytt informasjonsmøte for alle beboere når beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig utredet av

styret. Informasjonen gjøres tilgjengelig på beboernes 'Mine sider' i Bate-portalen, tilstrekkelig lenge til at flest mulig får satt seg inn i sakskomplekset og eventuelt anledning til å stille spørsmål til styret.

Vedtak:
Det avholdes et nytt informasjonsmøte for alle beboere når det er godt nok kartlagt hvilke fordeler, ulemper og kostnader det er med de ulike
alternativene for utbedring av balkonger og betongfasader (presentert på informasjonsmøtet høsten -23).

Informasjon fra dette møtet gjøres også tilgjengelig på beboernes 'Min side' i Bateportalen slik at flest mulig får tid og anledning til å sette seg inn i sakskomplekset og eventuelt formulere spørsmål til styret i en høringsperiode før en ekstraordinær generalforsamling.

Tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 240 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Flere beboere meldte sin interesse for å bli med i styret den neste perioden.

Vedtak:
Marie Therese Christensen Backer og Ole Kristian Kristiansen fikk flest stemmer av de 4 kandidatene og ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Cathrine Storhaug og Lisbeth Hansen ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Rune Gederø, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Owe Hernes, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Jan Erik Olsen, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Marie Therese Christensen Backer, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Ole Kristian Kristiansen, valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Cathrine Storhaug, valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Lisbeth Hansen, valgt for 1 år i 2024

6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Rune Gederø og Owe Hernes ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Gederø (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Ole Kristian Kristiansen (sign.)	22.04.2024

Vedtekter

for B/L Madlamark II,org nr 851 479 422, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 16. mars 2005, sist endret 16. mars 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.

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:
Norvald Frafjords gate 1A
Andelsnr. 145 Orgnr. 851479422 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0056

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