PRIVATMEGLEREN

JERNALDERVEIEN 55 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Midlertidig brukstillatelse, ferdigattest og tegninger

Kommunale opplysninger

Matrikkel og kart

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Jernalderveien 55 B , 4041 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 24, bnr. 365

Andelsnummer 230

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 96 m²



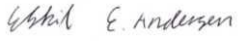
Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2361 **Eiendomsverdi ref nr:** MX6895

Foretak: Taksering Vest AS

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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 1975.
Leiligheten har hatt større oppgraderinger av nyere dato.
Blant annet:
-Kjøkken fra 2026.
-Bad/vaskerom fra 2026.
-Overflater fra 2026.
-Elektrisk anlegg fra 2026.
-Rør i rør system fra 2026.
-Bereder fra 2026.
-VInduer på soverom fra 2016.
-Balansert ventilasjon.
Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger i betong med fasade pater og murstein.
Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato mot innglasset balkong.
Vinduer på soverom med 3 lags isolerglass fra 2016.
Ytterdør og balkongdør av eldre dato.

Innglasset balkong tekket med belegg.
Rekkverk i glass og metall.
Areal: 20m2.

INNVENDIG Gå til side

1 Stav herdet Parkett 27cm bredde fra 2026.
Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.
Etasjeskiller i betong.
Compact innerdører fra 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2026 utført av:
-Gulv og Tak AS
-Relatek Elektro AS
-Vannvittig Rør AS
Himlingsplater i tak.
Fliser på veggoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkken, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.

Mekanisk ventilasjon med kullfilter fra 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra 2026 utført av Vannvittig Rør AS.
Avløpsrør i leiligheten er av plast.
Balansert ventilasjon.
Bereder fra 2026 plassert på bad/vaskerom.
Elektrisk anlegg er fra 2026 utført av Relatek Elektro AS.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

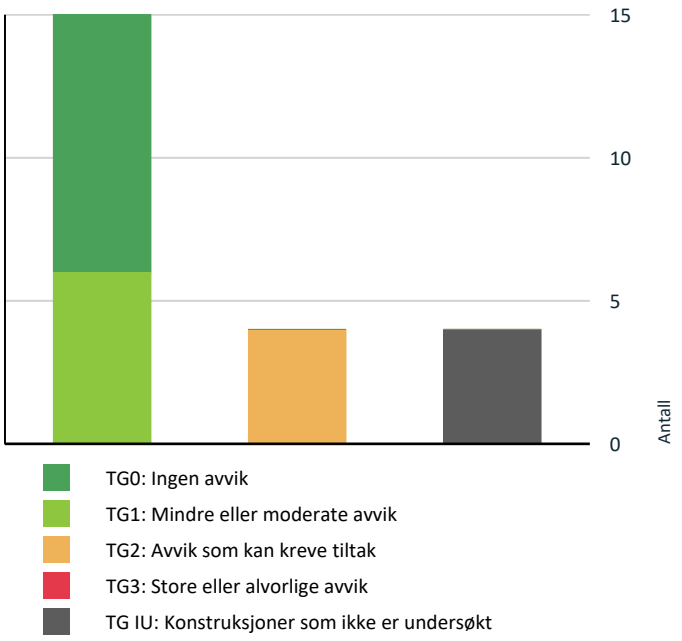
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av soverom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som to soverom.
Soverommene tilfredsstiller dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongkonstruksjon med tett tekke.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong med fasade pater og murstein.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato mot innglasset balkong.

Vurdering av avvik:
• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer på soverom med 3 lags isolerglass fra 2016.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold som normalt iht. alder.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong tekket med belegg.
Rekkverk i glass og metall.
Areal: 20m2.





INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

1 Stav herdet Parkett 27cm bredde fra 2026.



Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Compact innerdører fra 2026.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2026 utført av:
-Gulv og Tak AS
-Relatek Elektro AS
-Vannvittig Rør AS





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himlingsplater i tak.
Fliser på veggoverflater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er målt 5 mm nedsenk i dusjsonen enkelte plasser. Ved lokalt fall i dusjsonen på 1:100 skal nedsenket være minimum 10 mm, og utførelsen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet vurderes som funksjonelt ved normal bruk. Redusert nedsenk i dusjsonen medfører likevel økt risiko for at vann kan renne ut mot øvrige deler av gulvet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkken, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.







4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med kullfilter fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Mekanisk ventilator med kullfilter tilfredsstiller ikke dagnes krav.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering må føres ut i det fri for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

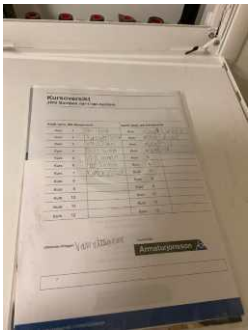
TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system fra 2026 utført av Vannvittig Rør AS.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2026 plassert på bad/vaskerom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2026 utført av Relatek Elektro AS.

Tilstandsrapport

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







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

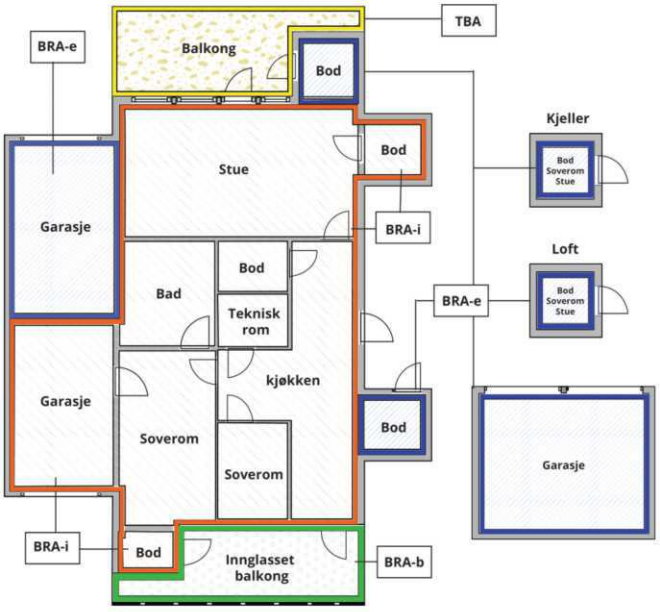
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	96		20	116	
Kjeller		3		3	
SUM	**96**	**3**	**20**		
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bod, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Felles parkering.
2 Felles sykkel rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Del av soverom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som to soverom. Soverommene tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Thomas Øen Opsanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	24	365		0	2741.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernalderveien 55 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Madlamark I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MADLAMARK I	951167975			Knudsen Julie Nygård, Opsanger Thomas Øen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
230

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260162
Addresse	Jernalderveien 55 B		
Postnr.	4041	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Thomas Øen Opsanger		
Selgers navn	Julie Nygård Knudsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3691033

Våtrom

Initialer selger:
T Ø
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppusset og utvidet bad/vaskerom. Nye varmekabler på bad og vaskerom (2 soner), byttet sluk x 2, ny membran, nye fliser og nytt utstyr. Det er lagt opp rør-i-rør system i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura Gulvsliperen AS for utført avretting, membran og fliselegging. Membran utført av underleverandør Gulv og tak AS. Faktura fra Relatek for nye varmekabler. Faktura fra Vanvittig rør AS for rørarbeid. Faktura fra Rørservice AS for utskiftning av sluk

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran lagt på bad og vaskerom av type Protan G 1,5 lys gra F91. Utført av Tak og Gulv AS. Bilder foreligger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk på bad og vaskerom. Utført av Rørservice AS.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler med sone for bad og sone for vaskerom. Utført av Relatek Elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Relatek Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rør-i-rør system. Utført av Vanvittig Rør AS. Nye sluk på bad/vaskerom. Utført av Rørservice AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget, usikker på når.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele anlegget er oppgradert for å møte dagens standard. Byttet ut sikringer til automatsikringer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T Ø
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura Relatek Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T Ø
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Strømpeprosjekt i avløpsrør som nevnt i tidligere punkt. Iflg. salgsoppgave og telefonssamtale med styreleder vil det utgjøre en økning i felleskostnader på 3-400 kr. pr mnd.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	22.09.2026
Signert av	*Thomas Øen Opsanger*
Signert av	*Julie Nygård Knudsen*

Initialer selger:
T Ø
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351660**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4317858**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **365**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,92**

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark I		**Vår ref.:**	117/230
Jernalderveien 55 B		**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD		**Eiere:**	Thomas Øen Opsanger, Julie Nygård Knudsen
Organisasjonsnr:	951 167 975	**Andelsnr:**	230

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 907**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad tillegg balkong	929
	Felleskostnader	4 978

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	364 905	Gjeld siste årsoppg.:	374 636
Klient ajourf. lån:	97 458 439,26	Klient gj. s. årsoppg.:	100 057 350

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81601621649, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 300
Saldo per 15.09.2026: 38 095 617
Andel av saldo: 132 276
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)
3mnd NIBOR + margin 0,5%
Balkonglån - Lånet skal refinansieres september 2027

Lånenummer: 81601621681, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 300
Saldo per 15.09.2026: 59 362 822
Andel av saldo: 232 629
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)
3mnd NIBOR + margin 0,5%
Lånet skal refinansieres september 2027

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ottar Espedal
Adresse:	Jernalderveien 51 B
Postnr/-sted:	4041 HAFRSFJORD
Telefon:	Mob.: 91713092
E-post:	post@madlamark1.no
Webside:	www.madlamark1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 907

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	374 636	Andre inntekter:	1 079
Annen formue:	43 309	Utgifter:	18 986		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	28 600
Andelsnr:	230	Partialobligasjonsnr:	230

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark I	**Vår ref.:**	117/230
Jernalderveien 55 B	**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	**Eiere:**	Thomas Øen Opsanger, Julie Nygård Knudsen
Organisasjonsnr: 951 167 975		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

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

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3691033		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1974			SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Utleie av garasjer ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4	BRA-I	86
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms type A	P-rom	86
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 3 blokker med 1, 2, 3 og 4-roms leil. i 12 etasjer - 294 andeler
- Dyrehold tillatt forutsatt at borettslagets regler for dyrehold følges. Se i ordensreglene.
- Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via Telia inkludert i felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon
- Åpent styrekontor 1. mandag hver måned. Styreleder og nestleder kan kontaktes på telefon og e-post.
- Borettslaget har elektronisk nøkkelsystem. Kontakt styret for programmering av nøkler.
- Vaktmestertjenester
- Rengjøringsbyrå til vask av ganger og trapper.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Parkering: Til sammen har borettslaget 124 garasjer som leies ut til andelseierne. Søknad sendes styret.
  Egne leiekontrakter for garasjene, dvs. de skal tilbakeleveres borettslaget når behovet for garasje ikke lenger er tilstede eller ved salg av leilighet.
  For parkering ellers er parkeringskort/elektronisk registrering innført i 2021. Avtale med Skagen Parkering for kontroll.
- Lading av elbil er mulig i egne ladestasjoner - og i noen garasjer. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
- Gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
- Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026. Lånefinansieres.
- Urådighetserklæring tinglyst til Danske Bank har ingen betydning for omsetning av andeler
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark I
Jernalderveien 55 B
4041 HAFRSFJORD

Vår ref.: 117/230
Type: Borettslag
Eiere: Thomas Øen Opsanger, Julie Nygård Knudsen

Organisasjonsnr: 951 167 975

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis til leilighet

Borettslaget Madlamark



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

Torsdag 26.03.2026, kl. 18:00

Madla bydelshus.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Kommunikasjon oss bebeboere imellom

6 Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

7 Ringeklokker

8 Uteareal

9 Kildesortering

10 Innglassering Balkong

11 Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

12 Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

13 Valg

- 13.1 Valg av styremedlemmer for to år
- 13.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité
- 13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 13.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark I

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Kommunikasjon oss bebeboere imellom

Vi ønsker en plattform for kommunikasjon oss beboere imellom (type Facebook) som også kan avlaste styret i noen saker.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Enighet om hvilke plattform og informasjon til beboere om dette for at vi kan informere og kommunisere sammen, dette også for å avlaste styret i noen sammenhenger

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: "Min side" på Bate blir oppdatert med utvida funksjoner i løpet av våren. Det innebærer blant annet en chattefunksjon hvor det vil være mulighet for å kommunisere både med styret og andelseierne seg mellom.

6. Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

Det virker som disse arrangementene bare er for seniorer. Målgruppe blir aldri oppgitt og de fleste arrangement er i skole/ arbeidstid. Kan vi ikke ha arrangement for barnefamilier f.eks. også for å lage et fellesskap mellom dem?

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Målgruppe for arrangement blir oppgitt (det er ikke bare eldre som bor her) og arrangement som også inkludere hele familier.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Ildsjeler som bor i blokkene har hittil tatt initiativ til arrangement for de som ønsker å delta.

Det er mulig for flere å organisere tiltak som egner seg for andre målgrupper. For eksempel barnefamilier. Meld forslag inn til styret om hva du har lyst å gjøre for fellesskapet og om aktiviteten gir behov for bruk av fellesrom. Styret kan være behjelpelig med å annonsere aktiviteten på informasjonstavlene.

I løpet av året vil også Min side via Bate gi mulighet for å annonsere aktiviteter og ta imot påmelding direkte i appen.

7. Ringeklokker

Vår datter sine venner ringer ikke lenger på til henne fordi de aldri vet om ringeklokken virker. Det er sårbar for en 9 åring som er i alder der de heller ikke bruker mobil slik vi voksne.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Få et stabilt ringeklokkesystem.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Systemet vi har i dag ble installert i 2017, altså snart 10 år gammelt.

Styret har på agenda at vi må forbedre systemet. Vi har den siste tiden hatt store utfordringer med at leverandør av låsesystemet ikke har vært tilgjengelig for oss, noe som ikke er greit.

Vi ser for oss at vi må sjekke hvilke alternativ vi har og til hvilken pris, hente inn anbud.

Skifte av låsesystem kan innebære en økning på felleskostnadene.

8. Uteareal

Vi har et gigantisk uteareal, mange benker til de som vil sitte, men en nedslaget og lite inviterende lekeplass for de som vil leke. Det både bor flere barn her og veldig mange barnebarn på besøk.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Lage en inviterende lekeplass/ treningspark som inviterer alle generasjoner til å være sammen.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Dette har vært oppe som en sak tidligere, men ble da nedstemt.

Styrets innstilling er at vi sjekker ut hvilke muligheter vi har for etablering av lekeplass og til hvilken pris.

Vi vet at dette kan koste mye og kan resultere en økning i felleskostnadene. I tillegg vil ansvaret for HMS/lekeplasskontroll ihht. gjeldende forskrifter ligge på styret. Etablering av lekeplass på fellesarealene må evt. vedtas på generalforsamlingen neste år.

Slik det er i dag er det mulig å bruke barnehage og skole området etter stengetid.

9. Kildesortering

Manglende muligheter til kildesortering, eller manglende informasjon om dette. Vi med 300 boliger bør ha et godt kjent system for dette.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Etablere, evt. informere om, system for sortering glass og metall, plast og farlig avfall.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Borettslaget har kildesortering for mat, restavfall og papir. Styret er i dialog med kommunen om mulighet for å grave ned en ekstra container for plastavfall. Dette vil medføre en ekstra kostnad på vårt felles budsjett.

Nærmeste stasjon for kildesortering av glass er ved Bydelshuset, Bunnpris, Madla amfi og Lassa.

10. Innglassering Balkong

Vedlagt ligger søknad til oppgradering av balkong.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Oppgradering av balkong søkes godkjent ihht. vedlagte søknad.

Forutsetning for godkjenning angitt i styrets innstilling oppfylles; Alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas og bekreftes som beskrevet i søknaden. Inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Kostnader i forbindelse med oppgradering, godkjenning og kontroll, i forkant og etterkant av prosjektet, dekkes av andelseier

Styrets innstilling: Styret er positiv til søknad om oppgradering av balkongen, under forutsetning av at alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas som beskrevet i søknad. Det forutsettes også at Multiconsult gjør en befaring i etterkant som bekrefter at brannsikkerhet er ivaretatt. Det byggetekniske og inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Det henvises videre til gjeldende ordensregler for bruk av balkong.

Kostnader i forbindelse med oppgradering, samt godkjenning og kontrollering i forkant og etterkant dekkes av andelseier. Det forventes tett samarbeid med styret under oppgraderingen.

11. Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

Jeg ber om at generalforsamlingen vurderer regulering av røyking på balkonger gjennom husordensreglene.

Røyking på nærliggende balkonger fører jevnlig til at røyk trekker inn i vår leilighet. Vi må ofte lukke vinduer/dører til balkong, unngå bruk av egen balkong og ta inn klær fra tørk på balkongen for å unngå røyklukt. Med et spedbarn i hjemmet oppleves dette særlig belastende, da små barn er mer sårbare for passiv røyking. Helsemyndighetene anbefaler at barn skjermes for all passiv røyking, også utendørs.

Saken gjelder ikke røyking inne i egen bolig, men situasjoner der bruk av balkong påvirker naboers bruk av egen bolig. Etter naboloven § 2 skal ingen bruke sin eiendom på en måte som medfører urimelig eller vesentlig ulempe for naboer. Når røyk regelmessig trekker inn i andre boenheter og begrenser normal lufting og bruk av balkong, kan denne terskelen være overskredet.

Generalforsamlingen har adgang til å regulere slike forhold gjennom husordensreglene. Formålet er å skape en rimelig balanse mellom bruksretten til egen balkong og naboers rett til å slippe røyk inn i egen bolig.

Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget bør ha en tydelig regel som ivaretar alle beboeres mulighet til å bruke egen bolig uten røykinntrengning.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak:
Borettslaget presiserer i husordensreglene at røyking på balkonger ikke skal foregå dersom det medfører røykinntrengning eller vesentlig sjenanse for naboer. Styret gis fullmakt til å følge opp overtredelser på lik linje med andre brudd på husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til orientering. Selv om regler for røyking i egen bolig eller balkong, ikke vil være gyldig, oppfordrer styret beboere til å vise hensyn ved å bruke egen bolig og fellesareal på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for at røyklukt i bolig og på balkong oppleves ubehagelig.

Advokaten i Bate har gitt en uttalelse som påpeker at terskelen for at styret skal kunne begrense andelseiers mulighet til å røyke på egen balkong er svært høy, fordi balkong regnes som en del av den private sfære. Begrensende reguleringer av røyking i ordensreglene vil derfor være ugyldig og styret vil ikke ha juridisk hjemmel til å håndheve reglene.

Styret oppfordrer alle andelseierne til vise hensyn ved å bruke andelen og fellesarealene på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

12. Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

Styret jobber med alternativ løsning gjeldene utvidelse, samt oppgradering av deler av parkeringsanlegget. Prosjektet er i en svært tidlig fase og endelig løsning er usikker.

Det blir gitt muntlig orientering om dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

13. Valg

Det skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer til styret. I tillegg skal det velges valgkomitè.

13.1 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens innstilling:

Øyvind Tuntland, 55B. (gjenvalg)
Sissel Reinertsen, 53A (ny)

Forslag til vedtak: Øyvind Tuntland og Sissel Reinertsen foreslås valgt til styremedlemmer for to år

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Einar Vasstveit, 51B (gjenvalg)
Konrad Hjartason, 51A (ny)

Forslag til vedtak: Einar Vasstveit og Konrad Hjartason foreslås valgt til varamedlemmer for ett år.

13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2026:

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

Forslag til vedtak: Sven Paulsen og Kari Idsøe utgjør valgkomiteen neste periode og det tredje medlemmet velges på generalforsamlingen etter benkeforslag.

13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		18 751 744	18 513 956	18 453 270
Leieinntekt garasje		668 372	667 530	670 000
Leieinntekt lokaler		61 099	98 504	75 000
Leieinntekter fra antenner		134 859	154 615	140 000
Andre driftsinntekter		500	63 568	4 000
Sum Inntekter		**19 616 574**	**19 498 173**	**19 342 270**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	524 860	524 860	524 680
Avskrivninger	5	84 143	117 531	84 143
Forretningsførerhonorar		365 412	406 764	383 000
Tilleggstjenester forretningsfører		16 300	11 650	14 500
Revisjonshonorar	2	30 253	28 040	30 000
Vaktmestertjenester		600 000	540 624	628 000
Drift og vedlikehold	3	2 522 249	2 622 305	2 336 000
TV og/eller internett		955 582	1 009 188	1 300 000
Forsikringer		1 140 350	1 255 746	1 150 000
Kommunale avgifter		2 349 206	2 624 631	2 700 000
Energi/strøm		261 172	265 807	275 000
Kontingent Boligbyggelag		101 850	87 300	101 850
Administrasjonskostnader		156 161	163 013	199 000
Sum kostnader		**9 107 538**	**9 657 458**	**9 726 173**
Driftsresultat		**10 509 036**	**9 840 715**	**9 616 097**
Finansielle poster				
Renteinntekter		275 422	243 725	250 000
Kundeutbytte		0	112 630	0
Rentekostnader		5 071 310	5 654 920	4 710 000
Netto finanskostnader		**4 795 887**	**5 298 564**	**4 460 000**
Resultat	4	**5 713 148**	**4 542 150**	**5 156 097**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	766 796	766 796
Bygninger	5	59 120 411	59 120 411
Parkeringsanlegg	5	7 139 637	7 139 637
Andre driftsmidler	5	1 752 091	1 836 234
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap		159 198	159 198
Sum anleggsmidler		**68 938 133**	**69 022 276**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 281	218 404
Forskuddsbetalte kostnader		446 895	275 137
Andre fordringer		0	109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 988 306	7 657 840
Sum omløpsmidler		**9 446 482**	**8 151 490**
SUM EIENDELER		**78 384 615**	**77 173 766**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		29 400	29 400
Opptjent egenkapital		-29 623 258	-35 336 406
Sum egenkapital	**6**	**-29 593 858**	**-35 307 006**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	100 057 351	103 956 189
Borettsinnskudd		7 564 000	7 564 000
Sum langsiktig gjeld		**107 621 351**	**111 520 189**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 313	16 032
Leverandørgjeld		187 892	523 668
Påløpne renter		50 971	52 771
Annen kortsiktig gjeld		112 946	368 113
Sum kortsiktig gjeld		**357 122**	**960 584**
Sum gjeld		**107 978 473**	**112 480 772**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 384 615**	**77 173 766**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ottar Espedal Styreleder	Heidi Kjærstad Nestleder	Øyvind Tuntland Styremedlem
Ingrid Johanne Viste Eriksen Styremedlem	Bengt Eide Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	460 000	460 000
Arbeidsgiveravgift	64 860	64 860
Sum personalkostnader	**524 860**	**524 860**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	377 273	311 834
6390 Andre driftskostnader	48 136	5 967
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 384 062	1 577 753
6630 Vedlikehold uteområde	302 967	249 983
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	80 284	1 389
6730 Teknisk rådgivning	20 325	7 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	277 523	436 614
6900 Elektronisk kommunikasjon	31 679	30 966
Sum	**2 522 249**	**2 622 305**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**5 713 148**	**4 542 150**
Avdrag på lån	-3 898 837	-3 898 368
Tilbakeføring av avskrivning	84 143	117 531
Endring disponible midler	**1 898 454**	**761 313**
Omløpsmidler	**9 446 482**	**8 151 490**
Kortsiktig gjeld	**357 122**	**960 584**
Disponible midler	**9 089 360**	**7 190 906**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rullestolrampe	EL-Bil ladeanlegg	Waterguard	Overvåkningska	Ladestasjoner for El-bil	Ladestasjoner for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	705 435	1 523 375	182 112	58 500	38 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	511 440	0	182 112	32 175	30 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	193 995	1 523 375	0	26 325	8 396
Årets avskrivninger :	0	70 543	0	0	5 850	7 750
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :		10		5	10	5

	Bygninger	Påkostninger	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 581 177	24 376 734	7 139 637	766 796
Anskaffelsesår :	1974	2009	2003	1974
Antatt levetid i år :				

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	29 400	0	29 400
Egenkapital	-29 623 258	5 713 148	-35 336 406
Sum Egenkapital	**-29 593 858**	**5 713 148**	**-35 307 006**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1977. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Danske Bank**	**Danske Bank**
Lånenummer:	**81601621681**	**81601621649**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011
Rentesats:	4.71 %	4.71 %
Beregnet innfridd:	30.08.2051	30.08.2051
Opprinnelig lånebeløp:	71 235 788	62 000 000
Lånesaldo 01.01:	63 320 668	40 635 521
Avdrag i perioden:	2 374 822	1 524 016
Lånesaldo 31.12:	**60 945 846**	**39 111 505**
Saldo 5 år frem i tid:	49 073 276	31 492 380

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 107 621 351 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 68 938 133.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Borettslaget har et balkonglån. De andelseierne det gjelder betaler til borettslaget via sine felleskostnader. Felleskostnadene justeres årlig. Innbetalingen fra andelseierne i 2025 var kr 33 964 lavere enn renter og avdrag borettslaget har betalt til Danske Bank. Borettslaget hadde i 2024 en gjeld mot andelseierne på kr 124 909.

Sum gjeld borettslaget har mot andelseierne for balkonglånet utgjør per 31.12.2025 kr 90 945.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark I

Styreleder	Ottar Espedal (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Bengt Eide (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Heidi Kjærstad (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Ingrid Johanne Viste Eriksen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Øyvind Tuntland (sign.)	26.02.2026

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-27 10:24:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O9AUP-K91BO-L5NWK-OM018-7YJ4L-TAP00

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark I

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ottar Espedal
Nestleder, Heidi Kjærstad
Styremedlem, Bengt Eide
Styremedlem, Øyvind Tuntland
Styremedlem, Ingrid Johanne Viste Eriksen
Varamedlem, Rune Marteng Monsen
Varamedlem, Einar Vastveit

Styrets arbeid i perioden 2025

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 10 styremøter og behandlet 48 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslings systemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokke utstyr.

Fokus på brannvern:

Styret har vært på kurs hos Rogaland brann og redning gjeldende hva som er styrets ansvar ifht brannsikkerhet. Det er planlagt brannøvelse i samarbeid med brannvesenet, blokk for blokk, ikke mulighet for å ta øvelsen i alle blokkene på en gang. Det er også opprettet kontakt med SG-Safety gjeldende mulighet for oppgradering/skifte av brannslokningsapparater hos den enkelte beboer, samt test av trykk i brannslanger.

Garasjene:

Vedlikehold av garasjer vil prioriteres. Vi har valgt nye porter som vil bli erstattet etter hvert som de gamle blir ødelagt.

Vedlikehold:

- Sokkeletasjene i alle 3 blokkene er rengjort, samt en har fått bort tyggegummi utenfor inngangsdørene.
- Fliser i hovedetasje i alle 3 blokkene er blitt gjort grundig rent.
- Det er satt på folie på vindu i de to nye rommene for parkering av sykler for å hindre innsyn.
- Oppgradert avtalen med vaktmester gjeldende vedlikehold av utearealer.
- Vaktmester jobber med vedlikehold og oppgradering av benker på fellesområdet, vil være klar til våren.

Sykkelparkering:

Det er utvidet plass for parkering av sykler i 51 C og 55 C. De som bruker disse rommene vil få tilgang ved oppgradering av standard nøkkel. Rønning A/S har gjennomgått overvåkningskameraene og de er nå oppdaterte.

Informasjonstavler:

Vi har inngått avtale med ny leverandør gjeldende informasjonstavlene som henger på vegg ved inngang. Alltid smart å sjekke denne mens en venter på heisen for eventuell ny informasjon:-)

Bomberom:

Her har vi fått laget nye rom for toaletter og dusj. I alle tre blokkene er det 2 nye toaletter og 2 nye dusjer. Vil bli malt og helt ferdigstilt i løpet av våren.

Nøkkelsystemet:

Vi jobber med en videreføring av systemet hos annen forhandler, da med mulighet for både brikke-nøkkel og vanlig nøkkel. Tanken er at vi skifter ut låser etter hvert som de vi har blir ødelagt.

Avløpsrør/strømper:

Det største prosjektet vi er i oppstarten av er oppgradering av avløpsrør med strømper. Dette er et stort og viktig vedlikeholdsarbeid som vil sikre avløpet i 40-50 år. Vi har inngått avtale med Teknisk avdeling i Bate for prosjektledelse.

Meldinger og mailer:

Styret mottar daglig mellom 5 til 8 mailer eller meldinger til vår felles portal gjeldende spørsmål, synspunkter og hjelp. Vi synes det er bra at systemet blir brukt.

Styrets planer fremover

Styret ønsker å ha videre fokus på vedlikeholdsarbeid, samt at det skal se fint ut på våre fellesområder.

Fasadene på 55C og 51C skal males til våren.

Vi skal kjøpe nye sofaer til fellesrommet

Vi skal til vårene rydde og kaste det som er blitt satt på våre fellesområder. Dersom noen har private ting de vil beholde som står her, må dette avhentes.

Alle postkasser skal få noen lunde like navnelapper.

Arbeidet med å legge "strømper" i avløpsrørene vil starte og bli ferdigstilt sent 2026. Det vil bli tilrettelagt med ekstra toalett og dusjer i anleggsperioden.

Garasjene våre begynner å bli gamle og velbrukte. Garasjeporter og motorer begynner å svikte. En del vedlikehold og skifte må påregnes.

Forsikringsavtale

Borettslaget Madlamark I er forsikret i Tryg Forsikring med polise nummer 3691033.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Henriette Jørgensen Helgeland
Herman Von Gunten Hetland
Jernalderveien 53B – Leil. 0703

18.02.2026

Generalforsamlingen i Madlamark1

SØKNAD OM GODKJENNING AV OPPGRADERING AV INNGLASSET BALKONG – JERNALDERVEIEN 53B – LEIL 0703

Vi viser til inspeksjon av vår innglassede balkong i Jernalderveien 53B Leil. 0703 samt rapport utarbeidet av Astrid Berge, brannteknisk rådgiver hos Multiconsult, vedrørende brannsikkerhet og rømningsforhold.

Vi erkjenner at det ble utført arbeid på balkongen uten forutgående søknad og godkjenning fra styret, og at det ble benyttet trebaserte plater og trelekter som ikke tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Dette beklager vi.

På bakgrunn av rapportens konklusjoner og henvisning til Byggdetaljblad 726.608 (utg. 2017), samt krav til materialbruk tilsvarende minimum klasse B-s1,d0 (tilsvarende tidligere K1-krav), søker vi med dette om godkjenning til å oppgradere balkongen slik at den fullt ut tilfredsstiller gjeldende regelverk.

Vi forplikter oss til følgende:

• All eksisterende kledning (trebaserte plater og lekter) er fjernet. Gulvet fikk vi beholde.
• Balkongens funksjon som flammeskjerm mot vertikal brannspredning skal ikke forringes.
• Eventuelle spalter mellom dekker og veggliv kontrolleres og tettes forskriftsmessig.
• Rømningsveier tilbakeføres til opprinnelig løsning med hensyn til tilgjengelighet og merking.
• Det benyttes kun materialer som minimum tilfredsstiller brannklasse B-s1,d0, fortrinnsvis ubrennbare materialer (for eksempel godkjente plater, betongbaserte løsninger eller dokumentert brannimpregnerte produkter med nødvendig klassifisering).
• Dokumentasjon på materialvalg og produktklassifisering fremlegges styret før montering.

• Innfesting i betong og/eller stålkonstruksjoner utføres forskriftsmessig og kan kontrolleres av styret eller ekstern fagkyndig.

Vårt mål er å sikre at balkongen oppfyller alle gjeldende branntekniske krav og at sikkerheten for beboere og bygget som helhet ivaretas fullt ut.

Vi håper generalforsamlingen/styret kan behandle og godkjenne søknaden på dette grunnlaget.

Med vennlig hilsen

Henriette J. Helgeland og
Herman Von Gunten Hetland

Att. Styret i Borettslaget Madlamark 1
På generalforsamling i Borettslaget Madlamark 1 den 3. april 2025 ble følgende valgt til å utgjøre borettslagets valgkomite for påfølgende år: Sissel Reinertsen, Kari Idsøe og Sven Paulsen

Sissel Reinertsen har uttrykt ønske om å gå inn i styret og valgkomiteen fant det derfor ryddig at Sissel gikk ut av denne. Valgkomiteen som nå kommer med sin innstilling består følgelig av Sven Paulsen og Kari Idsøe.

Nedenfor følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget, samt en kort orientering om det arbeidet som er gjort.

Orientering om komiteens arbeid
Valgkomiteen har hatt møte med styrets leder for å avklare styrets behov. For å finne aktuelle kandidater ble det lagt ut informasjon på Informasjonstavlene i blokkene om at interesserte kunne melde seg.

Valgkomiteen har snakket med de som har meldt sin interesse, samt vært i kontakt med medlemmer i nåværende styre som er på valg.

Nåværende styre:
Styreleder: Ottar Espedal valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Ingrid Johanne Viste Eriksen valgt for 2 år i 2024 **på valg**
Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Bengt Eide valgt for 2 år i 2025 ikke på valg
Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt for 1 år i 2025 **på valg**
Varamedlem: Rune Monsen valgt for 1 år i 2025 **på valg**
Varamedlem: Einar Vastveit valgt for 1 år i 2025 **på valg**

Valgkomiteen skal følgelig innstille 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har i sin vurdering av kandidater lagt vekt på styrets behov, kandidatenes egnethet og kjønnsbalanse i styret.

Valgkomiteens innstilling:
Øyvind Tuntland (55B #804): Styremedlem for 2 år (gjenvalg)
Sissel Reinertsen (53A #601): Styremedlem for 2 år
Einar Vastveit (53B #403): Varamedlem for 1 år (gjenvalg)
Konrad Hjartarson (51A #804): Varamedlem for 1 år
Valgkomite 2026
For ordens skyld opplyses at Sven Paulsen og Kari Idsøe er villige til å stille til gjenvalg som valgkomite.
Nytt tredje medlem må innstilles av styre eller kandidat må melde seg på Generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen Valgkomiteen
v/ Sven Paulsen og Kari Idsøe

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Madla bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland ble valgt til møteleder

Katrine Garstad ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Morten Olsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 60 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 63 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 460 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kommunikasjon oss bebeboere imellom

Vi ønsker en plattform for kommunikasjon oss beboere imellom (type Facebook) som også kan avlaste styret i noen saker.

Styrets innstilling:

"Min side" på Bate blir oppdatert med utvida funksjoner i løpet av våren. Det innebærer blant annet en chattefunksjon hvor det vil være mulighet for å kommunisere både med styret og andelseierne seg mellom.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

6. Fellesarrangement Som julegrøt, treninger osv

Det virker som disse arrangementene bare er for seniorer. Målgruppe blir aldri oppgitt og de fleste arrangement er i skole/ arbeidstid. Kan vi ikke ha arrangement for barnefamilier f.eks. også for å lage et fellesskap mellom dem?

Styrets innstilling:

Ildsjeler som bor i blokkene har hittil tatt initiativ til arrangement for de som ønsker å delta.Det er mulig for flere å organisere tiltak som egner seg for andre målgrupper. For eksempel barnefamilier. Meld forslag inn til styret om hva du har lyst å gjøre for fellesskapet og om aktiviteten gir behov for bruk av fellesrom. Styret kan være behjelpelig med å annonsere aktiviteten på informasjonstavlene.I løpet av året vil også Min side via Bate gi mulighet for å annonsere aktiviteter og ta imot påmelding direkte i appen.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

7. Ringeklokker

Vår datter sine venner ringer ikke lenger på til henne fordi de aldri vet om ringeklokken virker. Det er sårbar for en 9 åring som er i alder der de heller ikke bruker mobil slik vi voksne.

Styrets innstilling:

Systemet vi har i dag ble installert i 2017, altså snart 10 år gammelt.Styret har på agenda at vi må forbedre systemet. Vi har den siste tiden hatt store utfordringer med at leverandør av låsesystemet ikke har vært tilgjengelig for oss, noe som ikke er greit.Vi ser for oss at vi må sjekke hvilke alternativ vi har og til hvilken pris, hente inn anbud.Skifte av låsesystem kan innebære en økning på felleskostnadene.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

8. Uteareal

Vi har et gigantisk uteareal, mange benker til de som vil sitte, men en nedslaget og lite inviterende lekeplass for de som vil leke. Det både bor flere barn her og veldig mange barnebarn på besøk.

Styrets innstilling:

Dette har vært oppe som en sak tidligere, men ble da nedstemt.Styrets innstilling er at vi sjekker ut hvilke muligheter vi har for etablering av lekeplass og til hvilken pris.Vi vet at dette kan koste mye og kan resultere en økning i felleskostnadene. I tillegg vil ansvaret for HMS/lekeplasskontroll ihht. gjeldende forskrifter ligge på styret. Etablering av lekeplass på fellesarealene må evt. vedtas på generalforsamlingen neste år.Slik det er i dag er det mulig å bruke barnehage og skole området etter stengetid.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

9. Kildesortering

Manglende muligheter til kildesortering, eller manglende informasjon om dette. Vi med 300 boliger bør ha et godt kjent system for dette.

Styrets innstilling:

Borettslaget har kildesortering for mat, restavfall og papir. Styret er i dialog med kommunen om mulighet for å grave ned en ekstra container for plastavfall. Dette vil medføre en ekstra kostnad på vårt felles budsjett.Nærmeste stasjon for kildesortering av glass er ved Bydelshuset, Bunnpris, Madla amfi og Lassa.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

10. Innglassering Balkong

Vedlagt ligger søknad til oppgradering av balkong.

Vedtak:

Oppgradering av balkong ble enstemmig godkjent ihht. vedlagte søknad.

Forutsetning for godkjenning er at kravene i styrets innstilling oppfylles;
Alle branntekniske krav og rømningsveier ivaretas og bekreftes som beskrevet i søknaden. Inngripen i betong og stålkonstruksjoner forutsettes fagmessig gjennomført og kontrollert av ekstern fagkyndig. Kostnader i forbindelse med oppgradering, godkjenning og kontroll, i forkant og etterkant av prosjektet, dekkes av andelseier

11. Røyking på balkong - forslag om regulering av hensyn til naboer og helse

Jeg ber om at generalforsamlingen vurderer regulering av røyking på balkonger gjennom husordensreglene.

Røyking på nærliggende balkonger fører jevnlig til at røyk trekker inn i vår leilighet. Vi må ofte lukke vinduer/dører til balkong, unngå bruk av egen balkong og ta inn klær fra tørk på balkongen for å unngå røyklukt. Med et spedbarn i hjemmet oppleves dette særlig belastende, da små barn er mer sårbare for passiv røyking. Helsemyndighetene anbefaler at barn skjermes for all passiv røyking, også utendørs.

Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget bør ha en tydelig regel som ivaretar alle beboeres mulighet til å bruke egen bolig uten røykinntrengning.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at røyklukt i bolig og på balkong oppleves ubehagelig.Advokaten i Bate har gitt en uttalelse som påpeker at terskelen for at styret skal kunne begrense andelseiers mulighet til å røyke på egen balkong er svært høy, fordi balkong regnes som en del av den private sfære. Begrensende reguleringer av røyking i ordensreglene vil derfor være ugyldig og styret vil ikke ha juridisk hjemmel til å håndheve reglene.Styret oppfordrer alle andelseierne til vise hensyn ved å bruke andelen og fellesarealene på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

Vedtak:

Styrets innstilling og oppfordring ble tatt til orientering. Selv om det ikke er rom for å lage regler for røyking i egen bolig eller balkong, oppfordres beboere til å vise hensyn ved å bruke egen bolig og fellesareal på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre.

12. Orientering om arbeid med nytt parkeringsanlegg

Styret jobber med alternativ løsning gjeldene utvidelse, samt oppgradering av deler av parkeringsanlegget. Prosjektet er i en svært tidlig fase og endelig løsning er usikker.

Det blir gitt muntlig orientering om dette på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

13. Valg

13.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Øyvind Tuntland og Sissel Reinertsen ble valgt til styremedlemmer for to år.

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Einar Vasstveit og Konrad Hjartason ble valgt til varamedlemmer for ett år.

13.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2026:
Sven Paulsen og Kari Idsøe er villige til å stille til gjenvalg som valgkomite. Det tredje medlemmet velges på generalforsamlingen etter benkeforslag.

Vedtak:
Sven Paulsen, Kari Idsøe og Torill Falch ble valgt til valgkomité.

13.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:
Ottar Espedal, Heidi Kjærstad og Einar Vasstveit ble valgt som delegerte.

13.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Ottar Espedal valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Bengt Eide valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Sissel Reinertsen valgt i 2026 for to år
Varamedlem: Konrad Hjartason valgt i 2026 for ett år
Varamedlem: Einar Vasstveit valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Madlamark I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Katrine Garstad (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Morten Leif Olsen (sign.)	27.03.2026

Ordensregler for BRL Madlamark1

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 alle som oppholder seg i borettslaget

2. Renovering, ombygging og støynivå.

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken **2300 – 0700.** Ved spesielle anledninger, feiringer, jubileum etc. som vil medføre ekstra støy etter kl. 2300 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Vårt borettslag er det nest største BRL i vårt distrikt og består av 3 store og 2 små betong blokker med totalt 291 leilighet, med 96 leiligheter i hver av de 3 store blokkene - 51– 53 - 55, og 3 i 51C. Utfordringen med dette er støy som forplanter seg i betong strukturen, og det er derfor viktig å ta hensyn til ved innflytting, modernisering, renovering eller reparasjoner i boligen som medfører boring og meisling. Styret skal varsles, slik av de kan varsle beboerne om hva som skal skje i det aktuelle tidsrommet. Støyende arbeid er tillatt:

- **Mandag - Fredag: 0700-2000.**
- **Lørdag i tidsrommet: 1000-1800.**
- **I helger og helligdager tillates ikke støy fra nevnte aktiviteter.**
- **Boring og meisling skal kun skje på ukedager tidsrommet 0900-1600.**

Andelseier utarbeider en tegning/skisse over hva som ønskes gjort og hvem som skal utføre arbeidet. Styret vil da snarest mulig komme med evt. korrigerende tiltak slik at uønskede situasjoner ikke oppstår under arbeidet, eller generell godkjenning.

Styret er ansvarlig for bærende konstruksjoner (tak, vegger, gulv, sluker). Alt arbeid som boring og meisling skal godkjennes av styret, også hvem som skal gjøre arbeidet. Trengs det ekstern bistand for vurdering av arbeidets art, er kostnaden boligeiers.

Flytting av sluk og innfelling av rør med meisling i bærende konstruksjon vil ikke bli godkjent med mindre slikt arbeid gjøres i for å oppfylle gjeldende våtroms norm. Alt arbeid med sluker skal kun utføres av firma utpekt av styret.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

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

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden slik at skader ikke oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet, og at sluker og avløp er renset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/wc avløp da dette tetter rør og skaper vannskade.
- At vann/avløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet lik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testet iht. bruksanvisning. Et avvik i funksjonen skal umiddelbart meldes til styret.
- At hoved-kran for vann fungerer, og at den blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for BBL. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og styret anbefaler på det sterkeste å skifte bereder som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av ny bereder bør disse stå i rom med sluk.
- At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, skal imidlertid ventilasjonsanlegget slås av for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.
- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen. Dette for å unngå slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurenser andre leiligheter.
- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at matlukt ikke blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator uten motor** som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i BBL. Grilling er ikke tillatt boligen med gass- eller kullgrill på terrassene.
- Straks å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.
- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned,
- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.
- Å melde alle skadesaker til styret, som avklarer hvorvidt der er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse lekkasje.

Skyldes skaden uaktsomhet fra andelseieren, dens husstand eller den som gis adgang il andelen, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseieren.

4. Fellesarealer.

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

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

Fellesarealer (inkl. svalganger) holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Noe utvendig pynt er tillatt såfremt det ikke stikker lenger ut i svalgangen enn yttervegg leilighet. Sykler ber helst plasseres i den enkelte blokks sykkel-bod, eller i sykkel-bodene i 1C og 53C.

Mat skal ikke legges ut på BBL´s område, da dette lett kan til trekke rotter og mus til boligene. Det er heller ikke tillatt å mate fugler fra balkongene.

Det er ikke tillatt med oppslag i noen del av fellesområdene, inkl. inngangsdører og heiser. Fellesdørene skal alltid være låst. Lys i felles boder og tilstøtende gang slukkes automatisk.

5. Kjøring og parkering.

Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser/garasjer. Det er derfor maks. 1 bil pr. leilighet. De som har garasje eller HC-plass må parkere der, ikke på vårt felles parkeringsanlegg.

BBL har garasjer som leies av beboerne. Dette er i tillegg til oppmerkede parkeringsplasser for biler og motorsykler. Det skal ikke parkeres kjøretøy ved eller inntil blokkene bortsett fra merkede HC parkering, eller ved levering/henting av varer.

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

Dersom en andelseier får tildelt handicap (HC) parkering, kan man ikke i tillegg få leie garasje. Korrekt registreringsnummer i tillegg til HC er andelseiers ansvar.

Ved behov for bosskontainer, så skal dette avtales med styret, både når det gjelder plassering og tid den kan stå. Ikke over natten.

Øvrige parkeringsplasser skal ikke benyttes av tilhenger, bobiler, campingvogner eller uregistrerte biler. All parkering av tillatte kjøretøy skal foregå etter gjeldende regler.

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med lovlige dyr i BBL under forutsetning av at du som eier aksepterer BBL´s regler for dyrehold, som følger her:

Nærmeste nabo informeres, og dyr skal ikke tas med i BBL´s fellesrom, utleieleilighet eller styrerom – dette på grunn av fare for allergier.

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor BBL´s område. Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.m. Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Urinering skal fordeles ut over våre store uteområder, ikke konsentrert på områder med benker utplassert til beboere.

Du er innforstått med at dyrehold vil kunne bli en ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettiget klage 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 dyrethvis minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

7. Brannvern

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

Det skal være 2 røkvarslere montert i tak for hver leilighet hvorav 1 er montert i stue ved kjøkken og 1 montert i gang. Flere slike kan kjøpes hos SG Safety.

Brannvernutstyr skal i tillegg være:

- Brannslukningsapparat, 6 liter skum eller annen væske.
- Brannteppe
- Spray Boks for slukking av småbranner

Rømningsveier via balkonger skal IKKE blokkeres.

8. Kommunikasjon

Viktig informasjon vil bli lagt ut på våre info skjermer (i hver inngang), og på sikt ut på Min side hos Bate. I tillegg bruker vi mailer, sms, nyhets ark levert i den enkeltes postkasse, info-møter, Generalforsamling, og ikke minst via telefon.

For å være sikre på at vi når alle, sjekk mailadresse og mobilnummer med jevne mellomrom.

Ved renovering/oppussing er det viktig at styret varsles/informeres om dere skal gjøre arbeid som støyer. Bruk styret da varsler vi via sms.

Styres kan nås på mail med bruk av : **post@madlamark1.no**

Den første mandag hver måned er det åpent styrekontor : 1700 – 1800.

9. Brudd på ordensreglene

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

Ordensreglene er satt opp for at alle i BBL tar sitt ansvar og ikke påfører fellesskapet unødige ulemper, skader og kostnader.

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

Madla 08.06.2026
Styret

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 24, bnr. 350-365 Madlamark Sør
Blokk C m/mellombygg

Stavanger Boligbyggelag
5.9.1973 sak 1086

1. Attest fra byingeniøren.
2. Prøving av tilfluktsrom.

24. oktober 1975

Reidar Haukali

Fr. Valdeland

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Forum Arkitekter AS
Damsgårdveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-10/11973-2	BYG 24/365	64387/10	11.11.2010

FERDIGATTEST

(En av 3 blokker, se adresse)

Gnr./bnr.: 24/365
Byggestedsadresse: Jernalderveien 55 A+B

Tiltakshaver: Borettslaget Madlamarken I v/Ragnar Kveseth
Tiltakets art: FASADEREHABILITERING MED UTVIDELSE OG INNGLASSING AV EKSISTERENDE BALKONGER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 09.09.2008 sak 3875/08 og kan tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

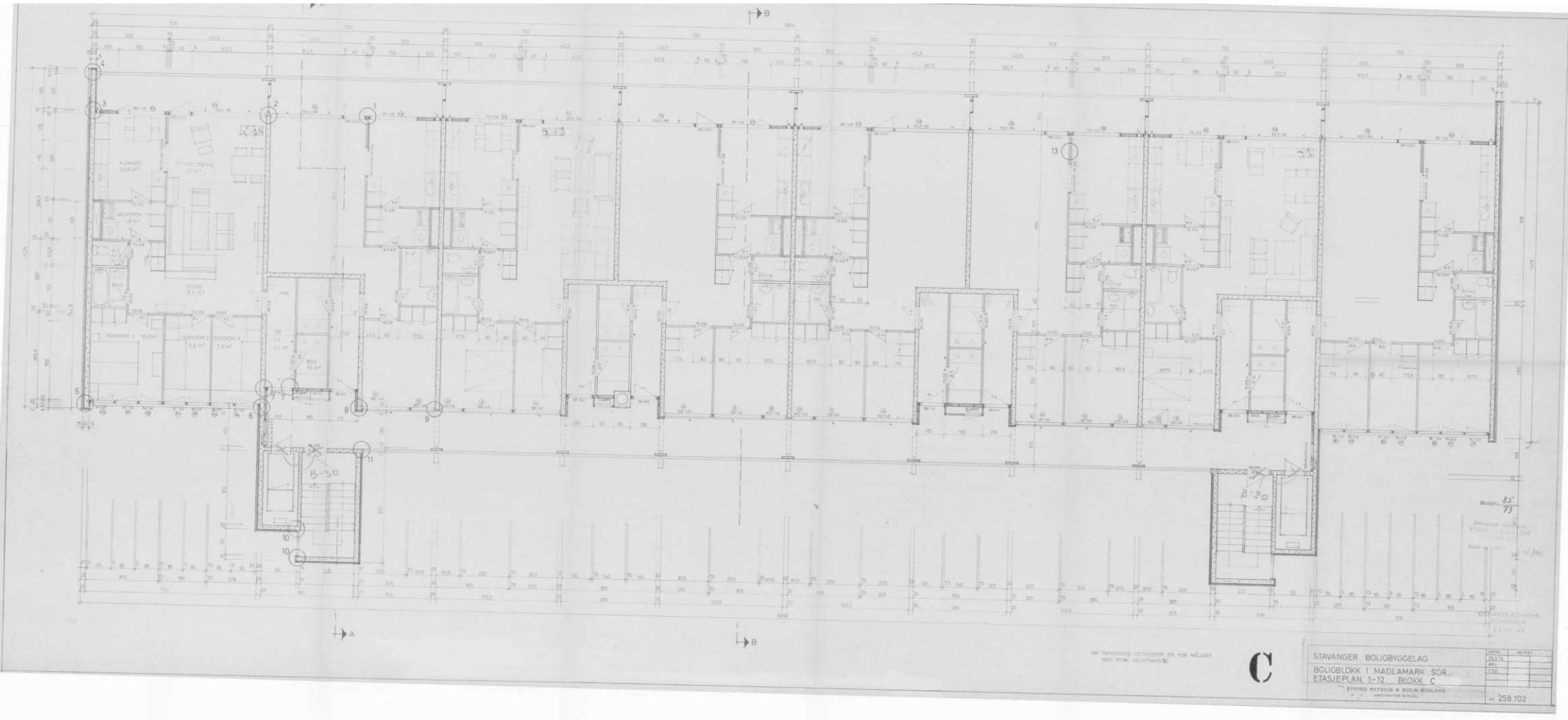
Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

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


B-30
B-30
A
B
A
B
C
STAVANGER BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I MADLAMARK SØR.
ETASJEPLAN, 1-12. BLOKK C
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJØLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.
DATO 25.5.73
M.: 1:50
nr. 258.102

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	16.09.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	24	Bnr:	365	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN JULIE NYGÅRD 060599*****	Eiendomsrett 1/2	Astraveien 48 4021	Bosatt
OPSANGER THOMAS ØEN 190296*****	Eiendomsrett 1/2	Astraveien 48 4021	Bosatt

Vegadresse: Jernalderveien 55 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4041 HAFRSFJORD	Kirkesogn	06090101 Madlamark
Grunnkrets	2009 Haugtussa 1	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	16 Madlamark		

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET MADLAMARK I	Org.nr	951167975
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	24/366	2601.9	
Grunneiendom	38/2163	14925.7	
Grunneiendom	38/2167	6352.1	
Grunneiendom	24/365	2741.3	
Grunneiendom	24/460	217.2	
Grunneiendom	25/144	1536.9	

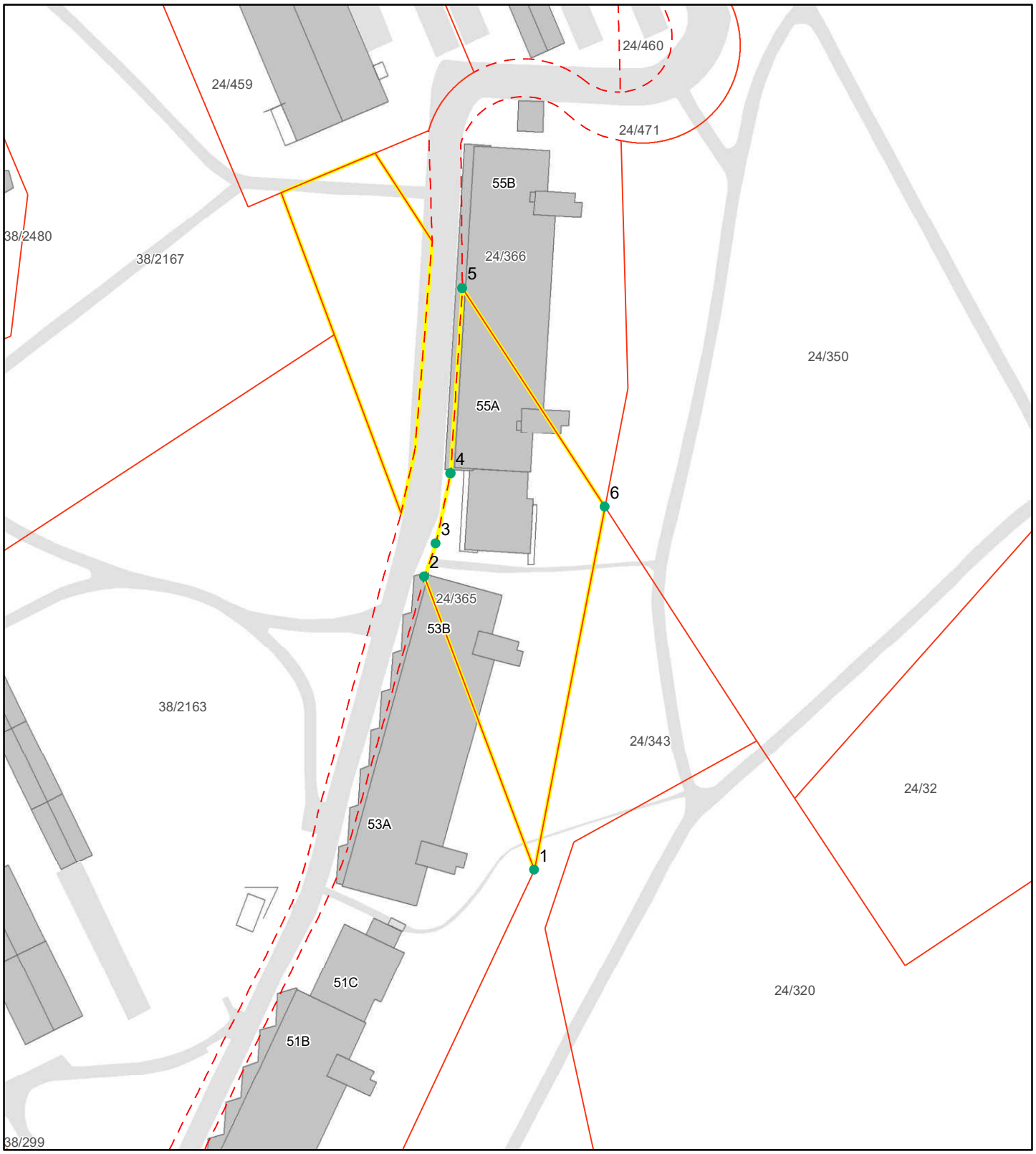
Eiendomskart med grenser

Adresse: Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 24/365/0/0
Dato: 2026-09-15
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1805.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538420.54922	309758.455102	Ikke spesifisert	57.92	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538474.61594	309738.189332	Ikke spesifisert	6.44	Ukjent		Terrengmålt	13	0
3	6538480.69088	309740.283622	Ikke spesifisert	13.3	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6538493.66669	309742.976224	Ikke spesifisert	34.3	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6538527.79877	309745.170549	Ikke spesifisert	48.36	Ukjent		Terrengmålt	13	0
6	6538487.42328	309771.507823	Ikke spesifisert	68.34	Umerket		Terrengmålt	13	0

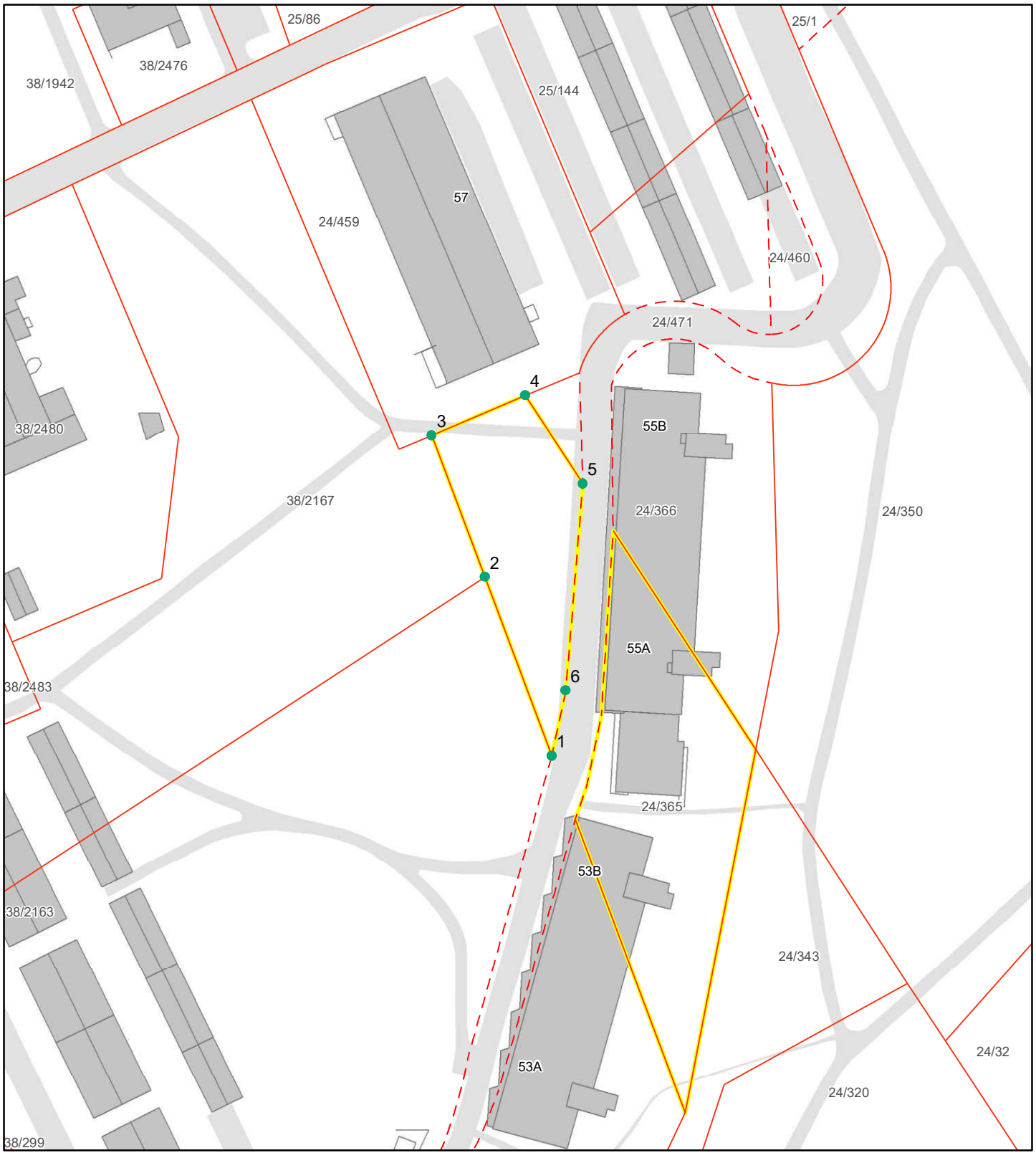
Eiendomskart med grenser

Adresse: Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 24/365/0/0
Dato: 2026-09-15
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
935.7		EUREF89 UTM Sone 32

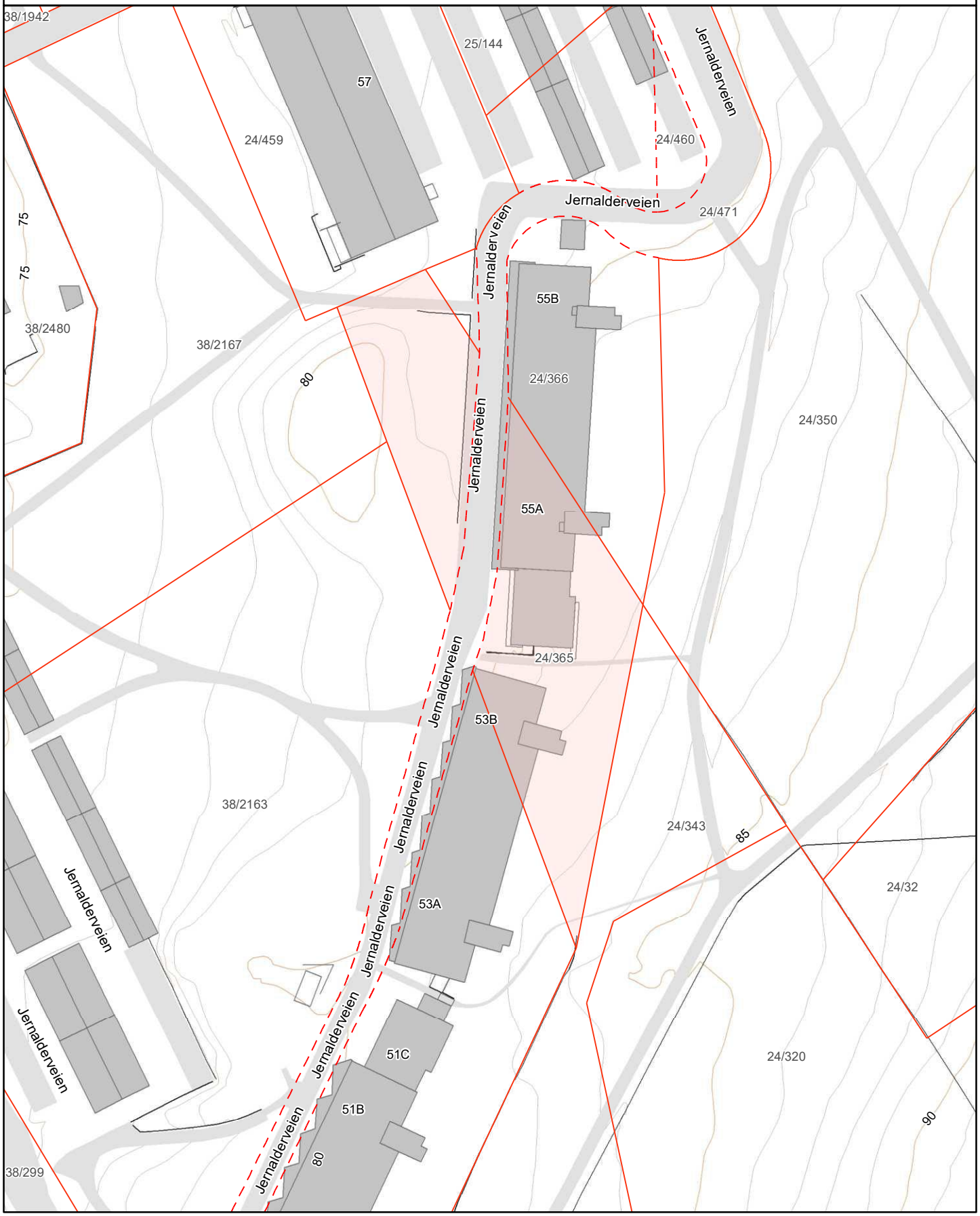
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538486.28388	309733.822798	Ikke spesifisert	35.27	Ukjent		Terrengmålt	13	0
2	6538519.20312	309721.471916	Ikke spesifisert	27.99	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538545.32509	309711.666525	Ikke spesifisert	18.86	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538552.66389	309728.982096	Ikke spesifisert	19.46	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538536.41311	309739.578141	Ikke spesifisert	38.39	Ukjent		Terrengmålt	13	0
6	6538498.2705	309736.424508	Ikke spesifisert	12.31	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Grunnkart

Adresse: Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 24/365/0/0
Dato: 2026-09-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

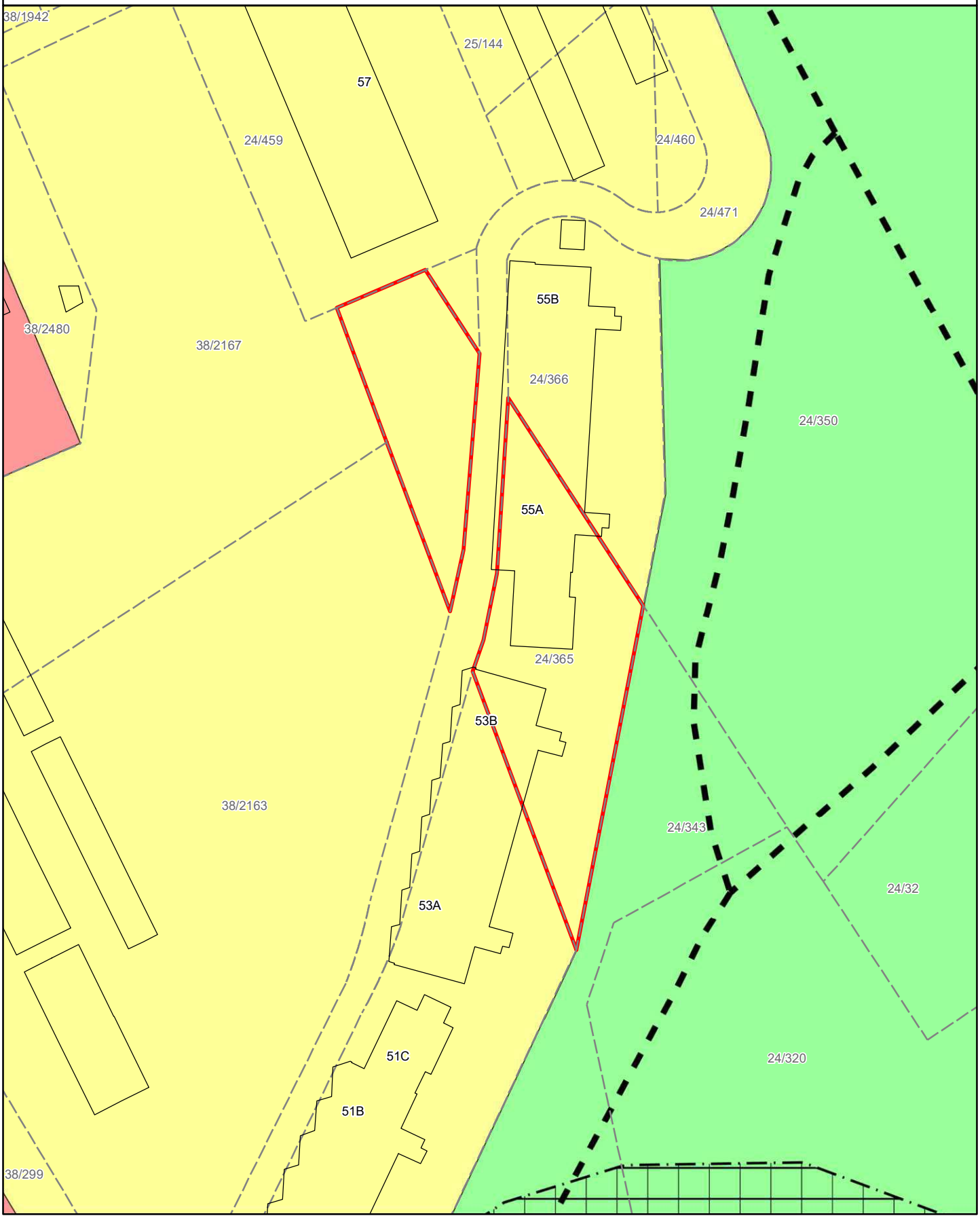
Kommuneplan

Adresse: Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 24/365/0/0
Dato: 2026-09-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

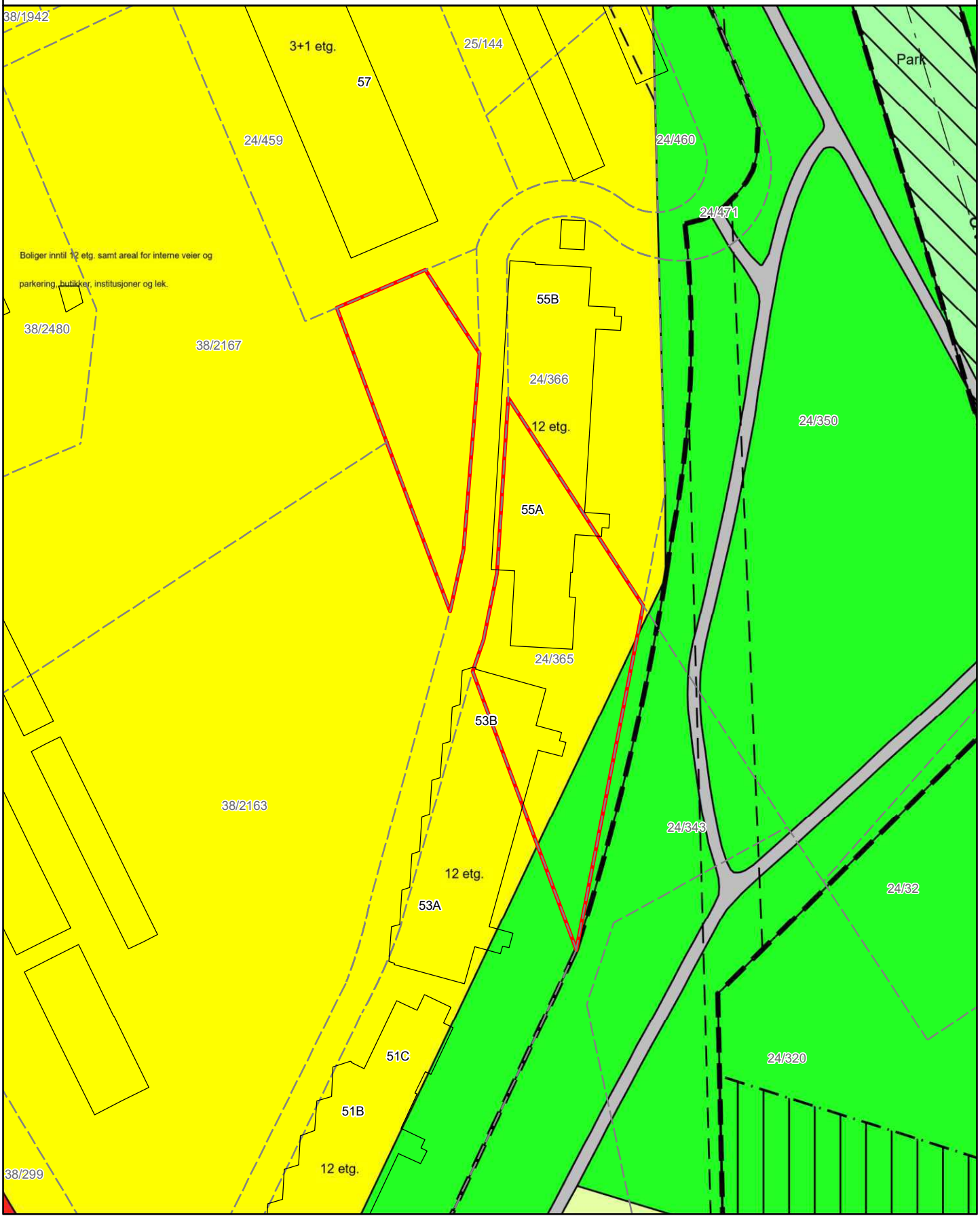


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Jernalderveien 55B, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 24/365/0/0
Dato: 2026-09-15
Planident: 560
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Jernalderveien 55B

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Studenter
- Enslige

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	4 min 0.3 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	15 min 1.4 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jernalderveien Linje 4, N85	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.2 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Madlavoll barnehage (0-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madlamark	3 min
Kiwi Gosen	9 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	17 min
Vitusapotek Madla	17 min
AMFI Madla Vinmonopol	17 min

SPORT

Madlavoll skole	6 min
Hemmestveitbakken nord balløkk	7 min
MOVA Tjensvoll	10 min
SATS Madla	17 min

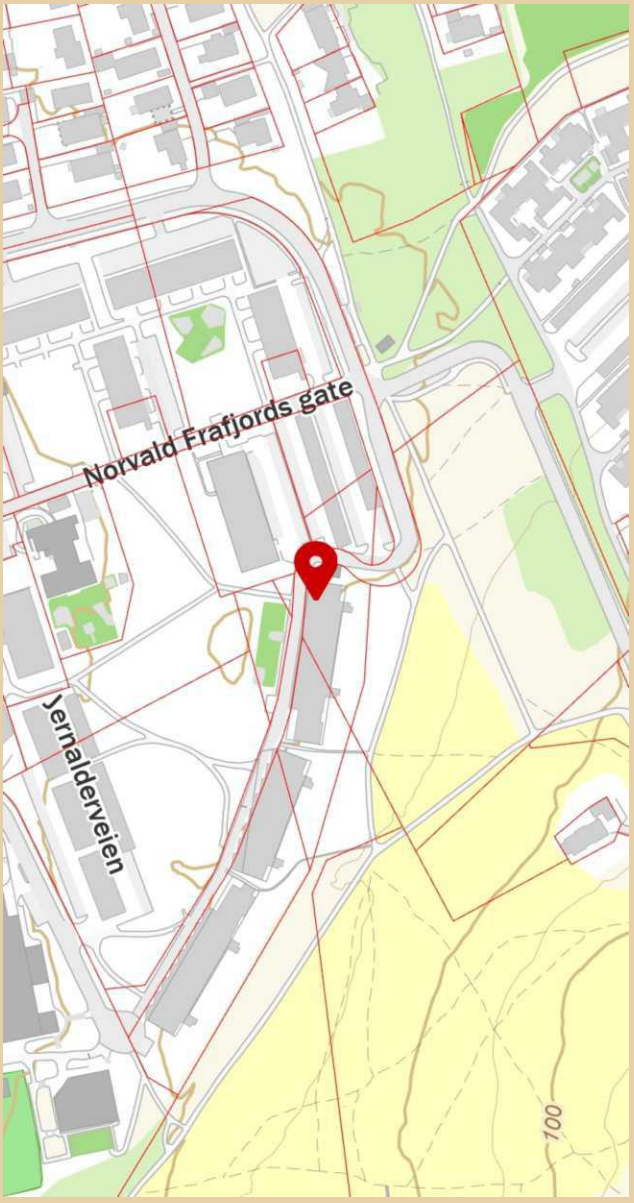
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernalderveien 55 B, 4041 Hafrsfjord
Gnr. 24, Bnr. 365, andelsnr. 230 i MADLAMARK 1 BORETTSLAG, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Nikolai Tvedt

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 414 94 331

E-post: nikolai.tvedt@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.
