

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Jernalderveien 51B
4041 HAFRSFJORD
Gnr./Bnr.: 38/2163
Stavanger kommune

Rapportdato: 11.03.2026
Befaringsdato: 03.03.2026
Referansenummer: 15079495

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 108 m² (BRA-i: 85 m²)

Totalt bruksareal: 108 m² (BRA-i: 85 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Yngve Paulsen
93236266

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.03.2026
Referansenummer	15079495
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0029
Hjemmelshaver/selger	Andreas Bjerklund/Caroline Pettersen
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Andreas Bjerklund
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	11.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Jernalderveien 51B
Postnummer/sted	4041 HAFRSFJORD
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	38/2163
Andelsnr.	6
Borettslag / Sameie	MADLAMARK 1 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 14.9 daa m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1974		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte
Bolig oppført i 1974. Grunnmur av betong. Yttervegger i betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Badet		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Overflater vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Ventilasjon	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	85		21	106	
	Entré, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom.		Innglasset balkong.		
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	85	2	21	108	
	Total bruksareal: 108 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 03.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 10.11.1971.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår og 27.06.2003.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 25.04.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

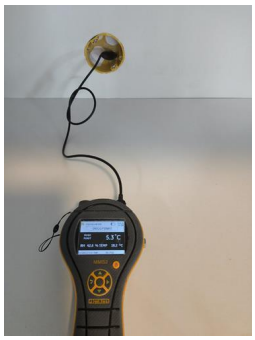
Våtrom - Badet

Baderom oppgradert i 2014 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med overlys. Vegghengt høyskap. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,6 prosent, ved 18,2 celsius med duggpunkt på 5,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til vektprosent.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Toalettsisternen bruker langt tid før den fylles opp. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig ofte skyldes slitte pakninger, defekt innløpsventil eller andre komponentfeil. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater vegger	Det er registrert bruk av materialer i våtrommet som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200 L (fra 2013) plassert på vaskerom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1 etasje	
TG 1	1 etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk og fasadeplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ukjent eksakt årstall)Utvendig kledd med metallplater. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent eksakt årstall). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 21 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,08 meter. Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av glass. Skyvbare glassfelter. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i felles gang.
Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder inndeling av soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93236266

Egenerklæring

Jernalderveien 51B, 4041 HAFRSFJORD

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jernalderveien 51B	Jernalderveien 51B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden august 2024 frem til eventuelt ny kjøper overtar.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3691033

Informasjon om selger

Selger

Bjerklund, Andreas

Selger

Pettersen, Caroline

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Usikker på hva det innebærer, men eiendomsmegler har fått beskjed.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Satt opp en lettvegg ettersom at tidligere eier tok den ned for å sette inn en stor skyvedør. Vi endte da opp med å sette inn nye dørkarmer, listet og byttet gulvet på begge soverommene.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Refererer til egenerklæringsskjema vi mottok da vi kjøpte (info fra tidligere eier):

Bad oppgradert i 2014. (Membran, fliser, røropplegg, sluk og sanitærutstyr). Dette ble gjort av en tidligere eier og de brukte firmaet VB Rørlegger Sunde.

Vaskerom oppgradert i 2014. (Belegg, røropplegg og sanitærutstyr). Dette ble gjort av en tidligere eier og de brukte firmaet VB Rørlegger Sunde.

Stavanger rør satte inn «vannstopp» i 2018.

Kjøkkenet er fra IKEA

Ute på balkong er kursen bytter fra lys i taket til automatisk solskjerming. Så det er ingen lys i taket. Vi har derfor hengt opp lys lenke som medfølger (kan også tas ned om ønskelig)

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63423118

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Bjerklund	**2026-03-03**	**Caroline Pettersen**	**2026-03-03**

Identification

Andreas Bjerklund

Identification

Caroline Pettersen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

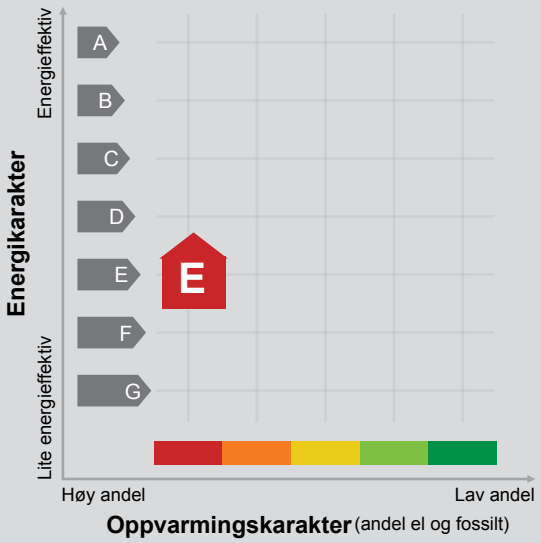
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andreas Bjerklund	03/03-2026 09:45:15	BankID OIDC High
Caroline Pettersen	03/03-2026 09:48:21	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Jernalderveien 51B
Postnummer	4041
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	2163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4418123
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	e080952c-83b4-46f6-9357-f26e6c3ad33b
Dato	24.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jernalderveien 51B
Postnummer: 4041
Sted: HAFRSFJORD
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0102
Dato: 24.05.2024 8:39:48
Energimerkenummer: e080952c-83b4-46f6-9357-f26e6c3ad33b

Kommunenummer: 1103
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 2163
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4418123

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark I		**Vår ref.:**	117/6
Jernalderveien 51 B		**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD		**Eiere:**	Caroline Pettersen, Andreas Bjerklund
Organisasjonsnr:	951 167 975	**Andelsnr:**	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 663**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad tillegg balkong	929
	Felleskostnader	4 384
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	344 988	Gjeld siste årsoppg.:	346 111
Klient ajourf. lån:	99 732 487,26	Klient gj. s. årsoppg.:	100 057 350

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81601621649, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2026: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 19.02.2026: 38 984 519
Andel av saldo: 135 363
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)
3mnd NIBOR + margin 0,5%
Balkonglån - Lånet skal refinansieres september 2025

Lånenummer: 81601621681, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2026: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 19.02.2026: 60 747 968
Andel av saldo: 209 625
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)
3mnd NIBOR + margin 0,5%
Lånet skal refinansieres september 2025

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. 19.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	346 111	Andre inntekter:	950
Annen formue:	38 136	Utgifter:	17 541		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	26 100

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark I	**Vår ref.:**	117/6
Jernalderveien 51 B	**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	**Eiere:**	Caroline Pettersen, Andreas Bjerklund

Organisasjonsnr: 951 167 975

7: Pålydende

Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

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:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Utleie av garasjer ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	74
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 - roms type B	P-rom	74

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	**Vår ref.:**	117/6
Jernalderveien 51 B	**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	**Eiere:**	Caroline Pettersen, Andreas Bjerklund

Organisasjonsnr: 951 167 975

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis til leilighet

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.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024

1. Formål og omfang

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

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

2. Renovering, ombygging og støynivå

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

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

8. Kommunikasjon

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

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

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

9. Brudd på ordensreglene

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

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

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

Borettslaget Madlamark

I



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.

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

© 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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark I.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 03.04.2025, kl. 17:00

Madla bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard

6 Støyende arbeid i leiligheter.

7 Røyking under terrassene.

8 Vannmålere i hver leilighet

9 Parkering Madlamark1

10 Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson

11 Forslag til vedtektsendring

12 Valg

12.1 Valg av leder for 2 år

12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

12.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark I

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard

Saken er innmeldt av Øystein Lende Eriksen

Det foreslås at styret gjennomfører en økonomisk vurdering av utskifting av samtlige vinduer i sameiet til en høyere standard. Vurderingen bør inkludere:

1) Effekten av vindusutskiftingen på boligens varmeisolasjon og energiforbruk
2) Kartlegging av tilgjengelige støtteordninger for borettslag, for eksempel fra Enova.
3) Finansieringsmuligheter for en slik oppgradering
4) Potensielle besparelser gjennom forhandlet kvantumsrabatt ved en samlet bestilling for hele sameiet.

Målet er å få et helhetlig grunnlag for å vurdere lønnsomheten og gjennomførbarheten av tiltaket.

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

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

Styret sitter på endelig fullmakt for beslutning

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

6. Støyende arbeid i leiligheter.

Forslag innmeldt av Inger Margrete Olafsen

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

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

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

7. Røyking under terrassene.

Forslagsstiller Inger Margrete Olafsen

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anser området under blokkene for rimelig åpne og trekkfulle. Anser derfor at dagens praksis om tillat røking kan fortsette. Presiserer at røking på svalgangene er ikke tillat.

8. Vannmålere i hver leilighet

Saken er innmeldt av Anna Catharina Christie Brandt-Hansen.

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

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

1 soverom
2 soverom
3 soverom/endeleilighetene
De små i mellombygget mellom 53-55

Forslag til vedtak: Styrets innstilling tas til orientering.

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

9. Parkering Madlamark1

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

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

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

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

10. Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

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

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

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

11. Forslag til vedtektsendring

Innmeldt av styret :

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Vedtekstendringene foreslås vedtatt som beskrevet i saken.

12. Valg

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Se valgkomitèens innstilling på hvert punkt i saken.

12.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomitèens innstilling: Ottar Espedal

Forslag til vedtak: Ottar Espedal velges til styreleder for 2 år

12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Heidi Kjærstad og Bengt Eide

Forslag til vedtak: Heidi Kjærstad og Bengt Eide
velges til styremedlemmer for 2 år.

12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomitèens innstilling: Øyvind Tuntland

Forslag til vedtak: Øyvind Tuntland velges til styremedlem for 1 år.

12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Rune Monsen og Einar Vastveit

Forslag til vedtak: Rune Monsen og Einar Vastveit
velges til varamedlemmer for 1 år.

12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2025

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

12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Forslag til vedtak: _____
velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		18 513 956	18 024 228	18 717 323
Leieinntekt garasje		667 530	668 061	669 600
Leieinntekt lokaler		98 504	13 050	24 000
Leieinntekter fra antenner		154 615	154 639	159 000
Andre driftsinntekter		63 568	5 985	3 000
Lading el-bil		0	92 957	0
Sum Inntekter		**19 498 173**	**18 958 920**	**19 572 923**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	524 860	484 925	525 000
Avskrivninger	5	117 531	120 566	0
Forretningsførerhonorar		406 764	406 764	428 000
Tilleggstjenester forretningsfører		11 650	8 275	8 301
Revisjonshonorar	2	28 040	30 154	30 000
Vaktmestertjenester		540 624	531 587	567 000
Drift og vedlikehold	3	2 622 305	2 884 271	5 599 000
TV og/eller internett		1 009 188	994 309	1 010 000
Forsikringer		1 255 746	1 034 980	1 440 000
Kommunale avgifter		2 624 631	2 575 062	3 045 000
Energi/strøm		265 807	350 300	280 000
Kontingent Boligbyggelag		87 300	87 300	101 850
Administrasjonskostnader		163 013	180 319	165 000
Sum kostnader		**9 657 458**	**9 688 811**	**13 199 151**
Driftsresultat		**9 840 715**	**9 270 109**	**6 373 772**
Finansielle poster				
Renteinntekter		243 725	195 072	200 000
Kundeutbytte		112 630	102 196	100 000
Rentekostnader		5 654 920	5 164 672	5 208 000
Netto finanskostnader		**5 298 564**	**4 867 405**	**4 908 000**
Resultat	4	**4 542 150**	**4 402 704**	**1 465 772**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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	1 836 234	1 953 765
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap		159 198	159 198
Sum anleggsmidler		**69 022 276**	**69 139 807**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		218 404	20 244
Forskuddsbetalte kostnader		275 137	1 500 881
Andre fordringer		109	94 561
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 657 840	6 504 986
Sum omløpsmidler		**8 151 490**	**8 120 671**
SUM EIENDELER		**77 173 766**	**77 260 478**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		29 400	29 400
Opptjent egenkapital		-35 336 406	-39 878 556
Sum egenkapital	**6**	**-35 307 006**	**-39 849 156**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	103 956 189	107 854 557
Borettsinnskudd		7 564 000	7 564 000
Sum langsiktig gjeld		**111 520 189**	**115 418 557**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 032	44 399
Leverandørgjeld		523 668	1 565 120
Påløpne renter		52 771	54 571
Annen kortsiktig gjeld		368 113	26 988
Sum kortsiktig gjeld		**960 584**	**1 691 078**
Sum gjeld		**112 480 772**	**117 109 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 173 766**	**77 260 478**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Konrad Hjartarson Styreleder	Rune Marteng Monsen Nestleder	Håkon Stokdal Styremedlem
Ingrid Johanne Viste Eriksen Styremedlem	Ottar Espedal 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 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	460 000	425 000
Arbeidsgiveravgift	64 860	59 925
Sum personalkostnader	**524 860**	**484 925**

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 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	311 834	294 852
6390 Andre driftskostnader	5 967	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 577 753	2 045 915
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	249 983	179 113
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 389	45 162
6730 Honorar for teknisk rådgivning	7 800	33 131
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	436 614	255 613
6900 Elektronisk kommunikasjon	30 966	30 485
Sum	**2 622 305**	**2 884 271**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**4 542 150**	**4 402 704**
Avdrag på lån	-3 898 368	-3 898 368
Tilbakeføring av avskrivning	117 531	120 566
Endring disponible midler	**761 313**	**624 902**
Omløpsmidler	**8 151 490**	**8 120 671**
Kortsiktig gjeld	**960 584**	**1 691 078**
Disponible midler	**7 190 906**	**6 429 593**

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	440 897	0	182 112	26 325	22 604
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	264 539	1 523 375	0	32 175	16 146
Årets avskrivninger :	0	70 543	0	33 387	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 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	29 400	0	29 400
Egenkapital	-35 336 406	4 542 150	-39 878 556
Sum Egenkapital	**-35 307 006**	**4 542 150**	**-39 849 156**

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 borettslagets 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:	5.26 %	5.26 %
Beregnet innfridd:	30.08.2051	30.08.2051
Opprinnelig lånebeløp:	71 235 788	62 000 000
Lånesaldo 01.01:	65 695 204	42 159 353
Avdrag i perioden:	2 374 536	1 523 832
Lånesaldo 31.12:	**63 320 668**	**40 635 521**
Saldo 5 år frem i tid:	51 448 041	33 016 361

Av anleggets bokførte gjeld er kr 111 520 189 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 69 022 276.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Borettslaget har et balkonglån. De andelseierne det gjelder betaler til borettslaget via sine felleskostnader. Felleskostnadene justeres årlig. Innbetalingen fra andelseierne i 2024 var kr 204 652 høyere enn renter og avdrag borettslaget har betalt til Danske Bank i 2024. Borettslaget hadde i 2023 en fordring mot andelseierne på kr 79 743.

Sum gjeld borettslaget har mot andelseierne for balkonglånet utgjør per 31.12.2024 kr 124 909.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark I

Styreleder	Konrad Hjartarson (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Håkon Stokdal (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Ingrid Johanne Viste Eriksen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Rune Marteng Monsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ottar Espedal (sign.)	04.03.2025

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 2024, 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 2024, 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q

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: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q

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."

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-05 20:39:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N5C6J-XNYFD-3W4QP-ZSLBY-Y2EE7-GLB6Q

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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, Konrad Hjartarson
Nestleder, Rune Marteng Monsen
Styremedlem, Håkon Stokdal
Styremedlem, Ottar Espedal
Styremedlem, Ingrid Johanne Viste Eriksen
Varamedlem, Sven Paulsen
Varamedlem, Ole Lilleheim

Styrets arbeid i perioden

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter, og diverse møter med eksterne leverandører.

Arrangementer.

Det har ikke blitt arrangert noen felles arrangementer i perioden.

Parkeringsplasser.

Styret arbeider sammen med leverandører for å få øket antall utvendige parkeringsplasser. Kommunen er involvert, men ting tar tid. Behovet er stort fordi ny innflyttere i borettslaget har i alle fall 1 bil, ofte 2.

Utbedre og vedlikeholde avløps systemet.

Styret beregner oppstart med å utbedre avløps systemet med å trekke «strømper» inne i eksisterende rør. Det er et omfattende arbeid, men det vil sikre borettslaget i årene framover.

Leverandør avtaler.

Det har gjennom året blitt reforhandlet og utvidet/oppdatert avtaler med våre viktigste leverandører/samarbeids partnere.

- Generell vaktmestertjeneste og innen gartnertjenester (grønt).

- Elektro

- Rørlegger

- Heis

- Ventilasjon

- Forsikring

Utvidet parkering for sykler / el-sykler.

Styret har utvidet parkeringsmuligheten for sykler og el-sykler med rom under 51C og 53C. Brukerne må få oppgradert en nøkkelbrikke for adgang. Dette spesielt for sikkerhet når syklene parkeres.

Lading el biler.

Avtalen med Aneo gir oss mulighet til å øke antall ladeplasser etter som behovet øker. Stolper og strøm er på plass, og dette gir oss trygghet i årene framover.

Kontakt med styret.

Kontakt med styret gjøres gjennom bruk av mailer. Dette gir beboerne direkte kontakt med styret, og ser ut til å øke i omfang. De som ikke er på en digital plattform kan legge sine spørsmål/ønsker i styrets postkasse, eller møte på åpent styrekontor, første mandag i måneden. Dette er fra kl. 1700, men vi vil til høsten også introdusere et tidspunkt på dagtid.

Styrets planer fremover

Sikring og oppgradering.

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

Ordensregler.

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

Generelt styrearbeid.

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

Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Vedtak:
Lise Grønnevik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Økonomisk vurdering av vindusutskifting til høyere standard

Saken er innmeldt av Øystein Lende Eriksen

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

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

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

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

Styret sitter på endelig fullmakt for beslutning

Nedstemt - Enstemmig

6. Støyende arbeid i leiligheter.

Forslag innmeldt av Inger Margrete Olafsen

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

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling tatt til orientering.

7. Røyking under terrassene.

Forslagsstiller Inger Margrete Olafsen

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

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

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

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

Nedstemt. 26 stemmer for.

8. Vannmålere i hver leilighet

Saken er innmeldt av Anna Catharina Christie Brandt-Hansen.

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

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

1 soverom
2 soverom
3 soverom/endeleilighetene
De små i mellombygget mellom 53-55

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

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

9. Parkering Madlamark1

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :
Ønske om å fjerne ladeplikt skiltene og tillate parkering uten ladeplikt hvor det er ladere

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

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

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

Vedtatt enstemmig.

10. Mistilitt til styreleder Konrad Hjartarson

Innmeldt av Kjell Ingar Meling :

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

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

11. Forslag til vedtektsendring

Nytt punkt 4-1 (5) om endringer som påvirker fasade og fellesareal
Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

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

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

Nytt punkt 5-1 (8) om dekning av egenandel på forsikring:
Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

Vedtak:
Vedtekstendringene ble vedtatt som beskrevet i saken.

Vedtatt. Enstemmig.

12. Valg

12.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Ottar Espedal ble valgt til leder for 2 år.

12.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

12.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Øyvind Tuntland ble valgt til styremedlem for 1 år.

12.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

12.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomite 2025

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

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

12.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

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

12.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:
Styreleder: Ottar Espedal valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Ingrid Johanne Viste Eriksen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Heidi Kjærstad valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Bengt Eide valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Øyvind Tuntland valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Rune Monsen valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Einar Vastveit valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Borettslaget Madlamark I

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

ANEO

Informasjon om Aneo og ladeanlegget i Madlamark I

Hva er inkludert i ladeanlegget?

Fast antall kWt og ladeboks inkludert i månedsprisen

- Ladeboks til låns på parkeringsplassen din
- Et fast antall kWt å lade med
- Rollover: KWt du ikke bruker blir overført til neste måned.
- Full kontroll på Min side
- Nettleie inkludert
- Service og vedlikehold inkludert

Dersom du bruker mer eller mindre kWt enn det som er i abonnementet?

Dersom du ikke bruker opp strømmen din, overføres den til neste måned - såkalt rollover. Du kan ta med inntil to måneders forbruk til påfølgende måneder, og du har ingen frist for når du må bruke den.

Viser det seg at du alltid bruker mindre enn du betaler for, kan du enkelt logge inn på Min side og bytte til et rimeligere abonnement. Det er ingen bindingstid, så dette kan du gjøre når som helst.

Dersom du bruker mer enn du har, og du begynner å gå tom før perioden er over, sender får du en SMS-varsel som gir deg mulighet til å oppgradere abonnementet ditt i god tid. Når du oppgraderer, betaler du kun mellomlegget frem til månedsskiftet.

Rollover – ta med kWt til neste måned

Rollover betyr at du kan ta med deg ubrukte kilowattimer til neste måned. Hvis du for eksempel har 100 kWt inkludert i ditt ladeabonnement, men du kun har brukt 50 kWt en måned, vil 50 kWt overføres til neste periode.

Du kan spare opptil to måneders kilowattimer. Du kan altså overføre opptil to ganger det antallet inkludert i abonnementet ditt per måned.

Har du 100 kWt i måneden, kan du ta ta med deg inntil 200 kWt videre til påfølgende måneder.

Det er ingen utløpsdato på når du må bruke rollover.

Frys ladeabonnementet

Av og til kan du ha behov for å pause ladeabonnement – for eksempel hvis du reiser bort en periode.

Det gjør du enkelt på Min side.

Du kan pause ladeabonnementet en gang i året, i opptil tre måneder.

Full kontroll på Min Side

På Min side kan du følge med på hvor mange kilowattimer du har brukt, og hvor mye du har igjen.

Her kan du også se hvilket ladeabonnement du har, hvilke du kan få, og hvor mye du har betalt.

Tips! Lagre Min side som snarvei, og en slags ladeapp, på mobilens hjemskjerm for å få enda enklere tilgang til ladingen din.

Slik gjør du det:

1. Åpne nettleseren din →
2. Gå til Min side →
3. Del →
4. Legg til på Hjemskjerm →
5. Velg navn →
6. Legg til Min side

Avslutte kundeforhold

Abonnementet kan avsluttes med en måneds varsel, og ditt siste trekk vil da bli påfølgende trekkdato. Du vil ha ladetilgang ut perioden.

For å avslutte kundeforholdet, logg inn på Min side.

Kontaktinformasjon og åpningstider

Åpningstider telefon
Mandag - fredag 08 - 18
Lørdag 10 – 14

Telefon
(+47) 464 26 000

E-post
post.mobility@aneo.com

KOLLEKTIV FLEX UNIVERSAL 50

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex Universal gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.

TV og bredbånd

TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 50, 100 eller 250 Mbps

Kun TV

TV og strømming med 110 poeng

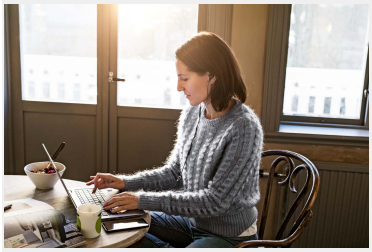
Kun bredbånd

Bredbånd med 500 Mbps

TV og 50 Mbps

Du får bredbånd med 50 Mbps, nok for å surfe og strømme i beste kvalitet, sammen med 50 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester





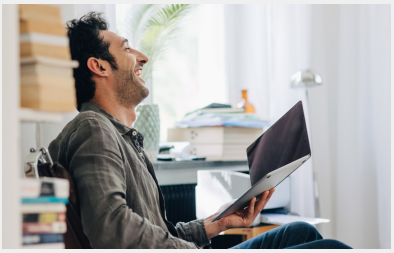
TV og 100 Mbps

Du får bredbånd med 100 Mbps, som er tilstrekkelig for de fleste storfamilier, sammen med 30 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester

TV og 250 Mbps

Du får bredbånd med 250 Mbps, nok for krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.





Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 500 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.



Telia

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:2,000

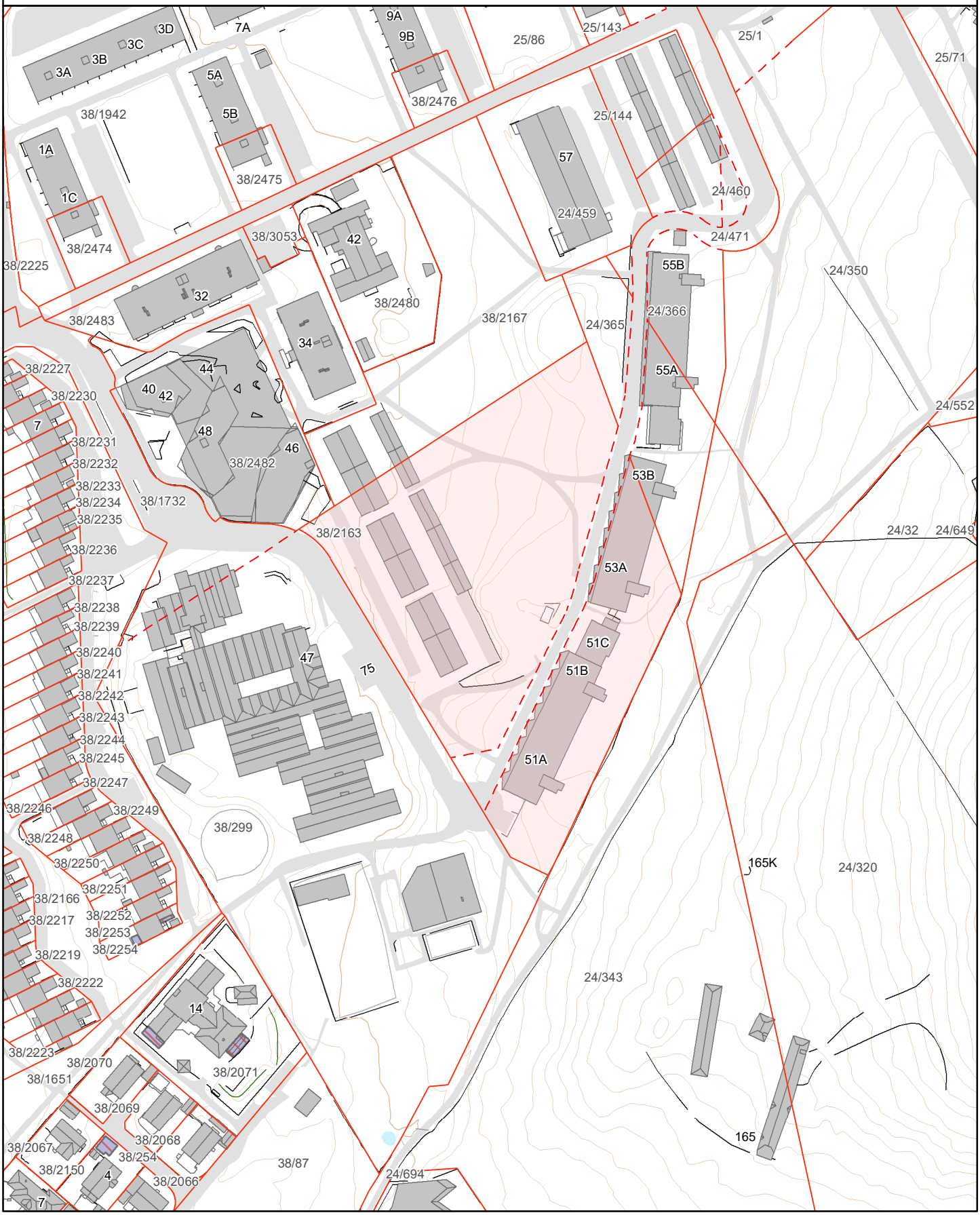
Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

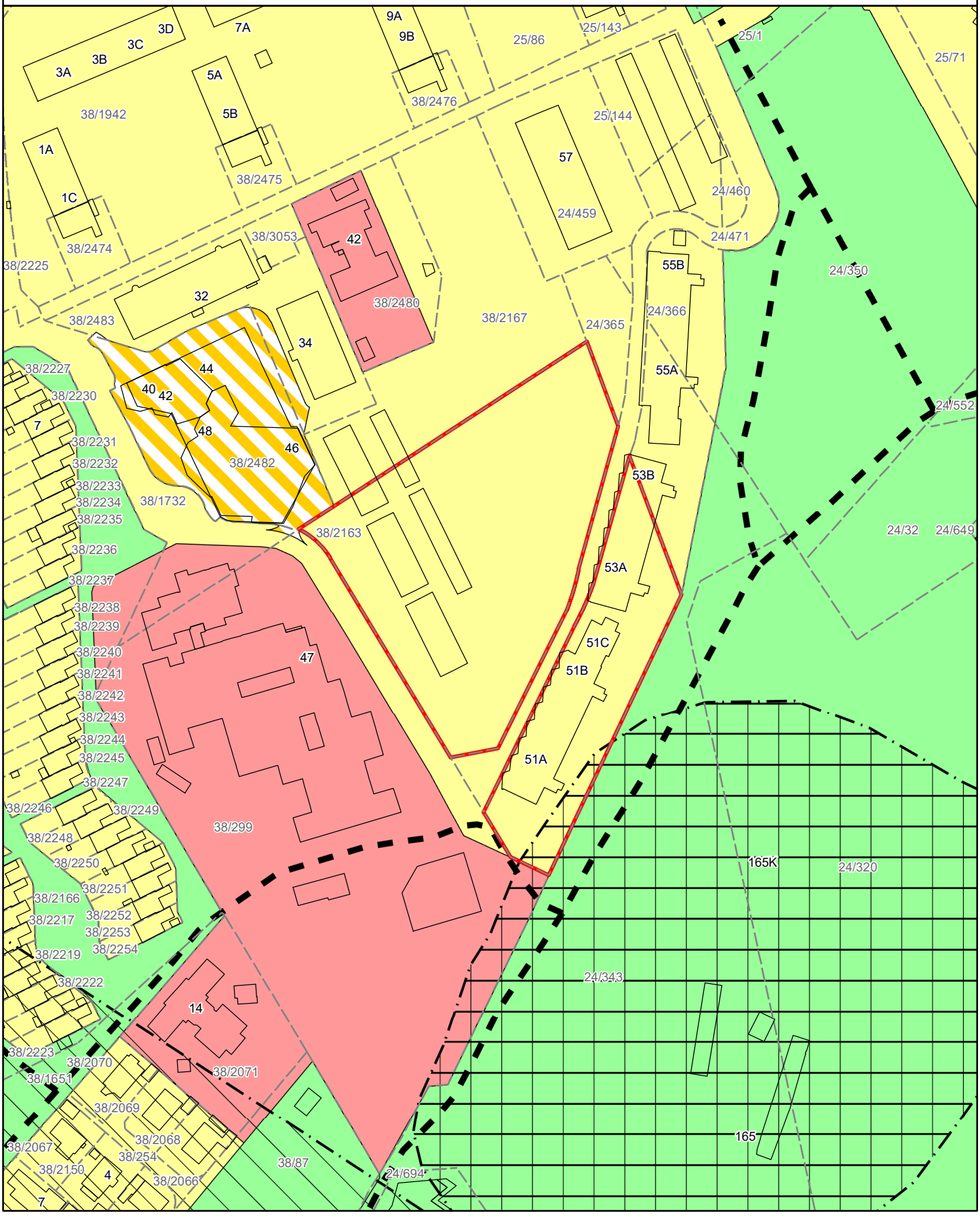


Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

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

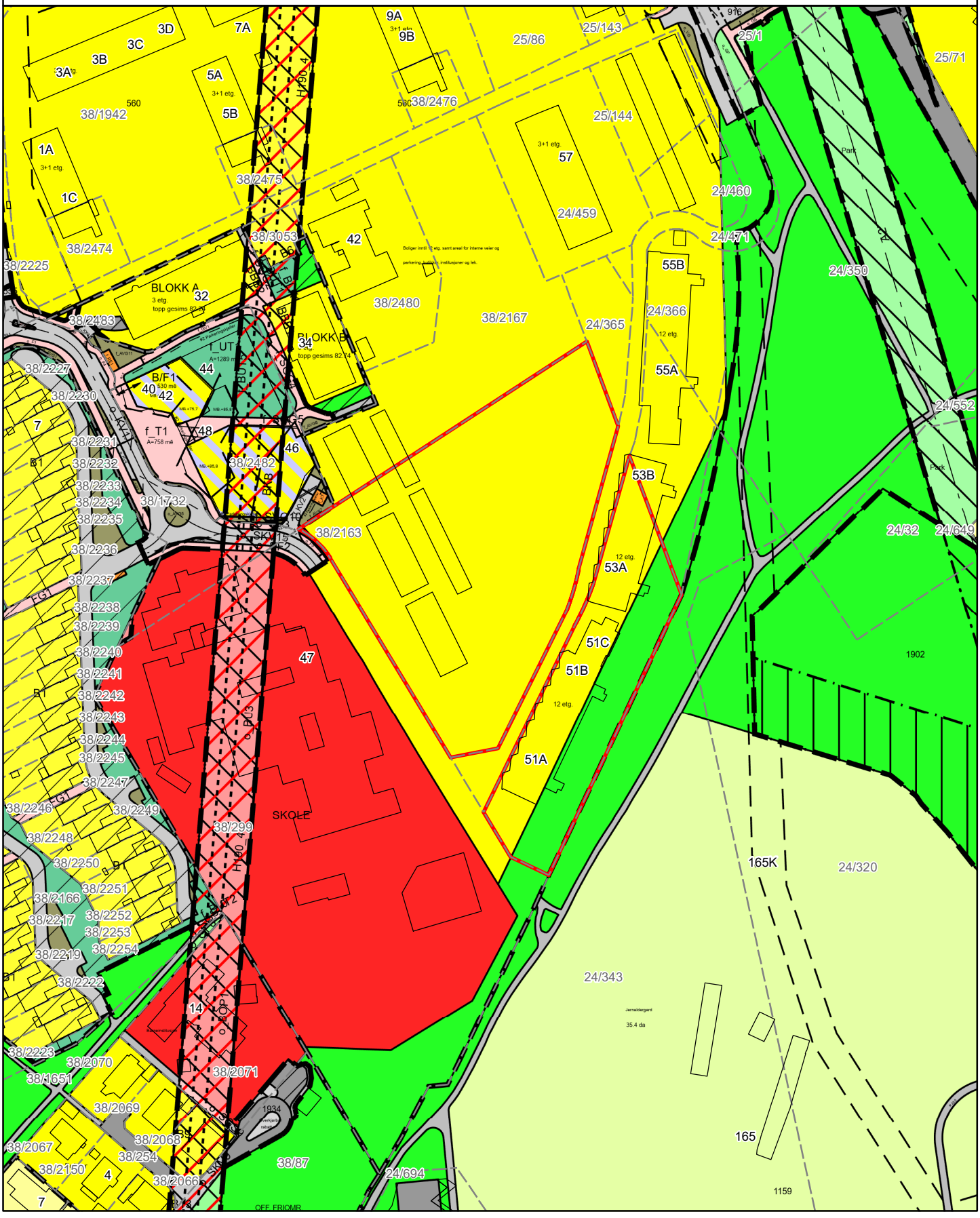
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
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						

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2163/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:2,000

Planident: 560
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1970

Stavanger kommune



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 51B

Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Eldre**
- **Studenter**
- **Enslige**

Offentlig transport

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

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	2 min 0.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	16 min 1.5 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	23 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Ydalir Hotell	15 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

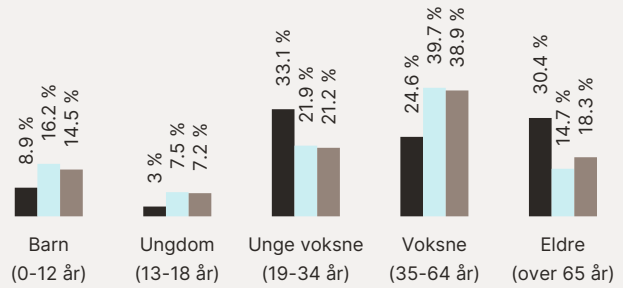
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

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

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

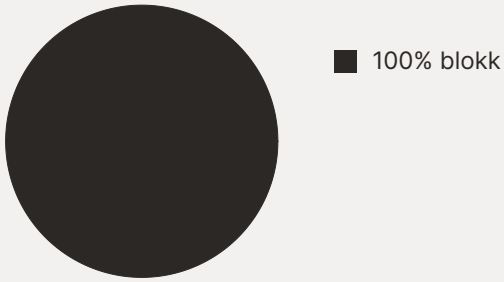
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

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

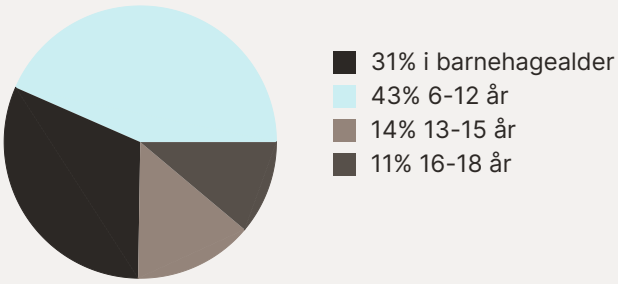
Boligmasse



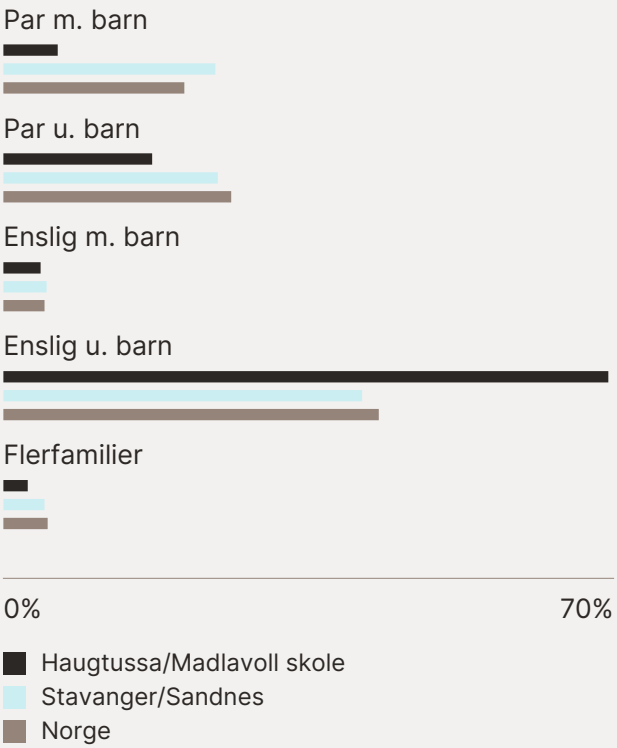
Varer/Tjenester

AMFI Madla	19 min
Apotek 1 Hjorten Stavanger	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

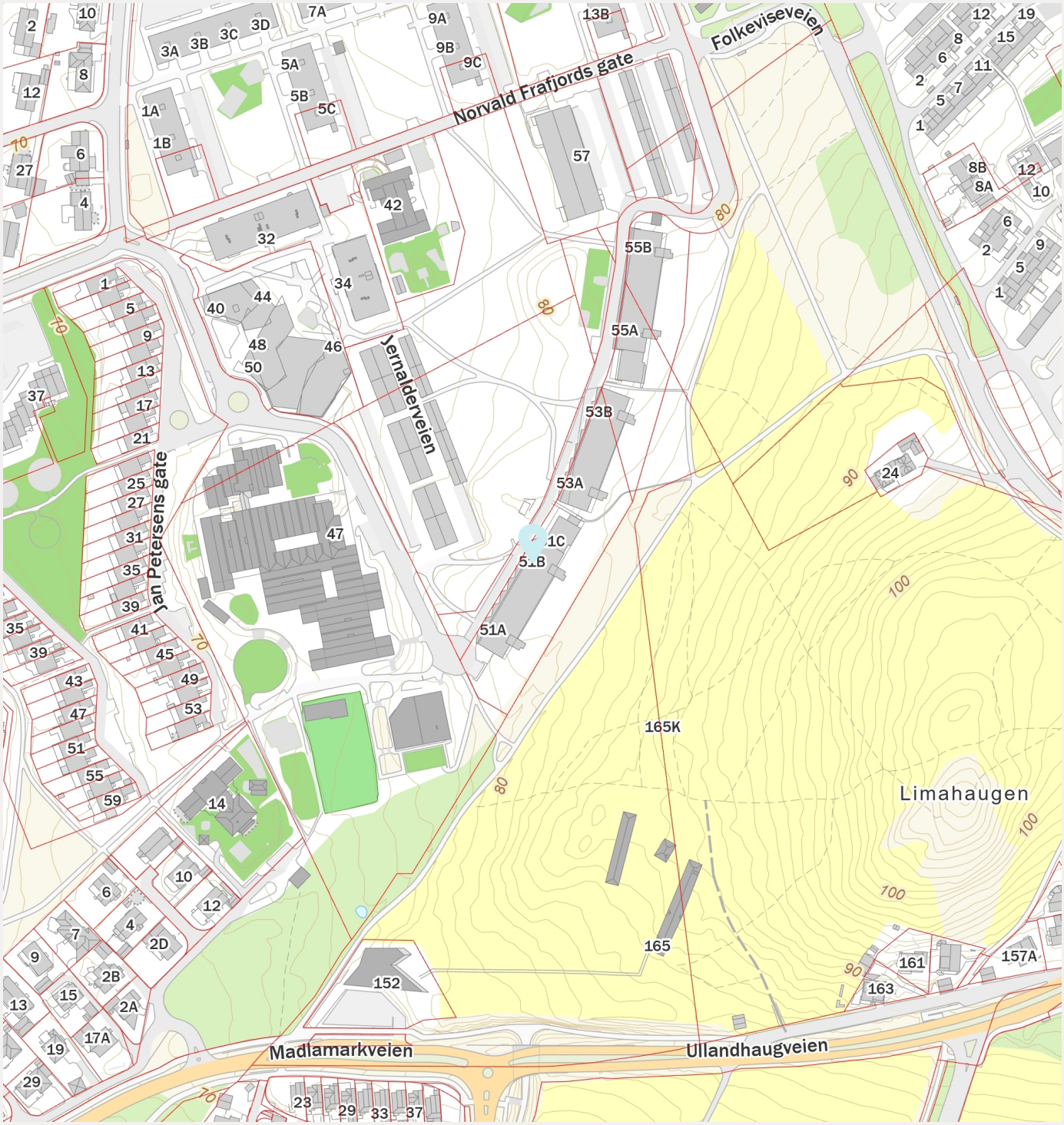


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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