

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Norvald Frafjords gate 3 B
4041 HAFRSFJORD
Gnr./Bnr.: 38/1942
Stavanger kommune

Rapportdato: 29.07.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15084513

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 37 m² (BRA-i: 33 m²)

Totalt bruksareal: 37 m² (BRA-i: 33 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+AC (heretter kun omtalt som 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	29.07.2026
Referansenummer	15084513
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0118
Hjemmelshaver/selger	Karim Bouaddi
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Karim Bouaddi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	29.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Norvald Frafjords gate 3 B
Postnummer/sted	4041 HAFRSFJORD
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	38/1942
Andelsnr.	122
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET MADLAMARK 2
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1976		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, biloppstillingsplass, Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1976. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Boligen inneholder
1. etasje: Gang, bad, kjøkken, stue, soverom
Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Ventilator	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	

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, soverom, 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	33	4		37	15
	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom.	Bod			Terrasse
SUM	33	4		37	15
	Total bruksareal: 37 m²				

Kommentar til arealmålingen

Terrassen kunne ikke besiktiges eller måles grunnet manglende tilkomst. Oppgitt areal er derfor basert på opplysninger fra eier og er ikke kontrollert.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 24.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 05.07.2026.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom oppgradert i 2012 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Gulvstående høyskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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 - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det registreres åpning rundt avløp og vannrør 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. Vannlåsen var ikke montert i sluket på befaringstidspunktet. Dette medfører at sluket ikke fungerer som lukt- og gassperre mot avløpssystemet. Det anbefales å montere vannlåsen eller utbedre forholdet slik at sluket får tilfredsstillende funksjon.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	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	Det ble registrert skade i nedre kant av speilet på baderomsinnredningen. Videre ble det registrert sprekk i dusjdøren. Årsaken er ikke kjent. Skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men sprekken i dusjdøren kan utvikle seg over tid og medføre fare for brudd ved belastning. Det anbefales å skifte dusjdøren. Speilet kan skiftes ved behov av estetiske eller funksjonelle årsaker.
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.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Rørgjennomføring under vask



Sanitærutstyr og innredning - Dør til dusjhjørne

Kjøkken

Innredning fra 2012, med oppgraderinger utført i 2026. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilator	Ventilatoren avgir ulyder under drift. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan indikere mekanisk slitasje eller feil. Konsekvens er at eventuell mangelfull avtrekk kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller utskiftning.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Overflate gulv - Gulvflater

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2013) plassert under kjøkkenbenk.

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

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige 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 laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv

TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Innerdører - Dørbladet til badet

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

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 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning. Utvendige fasader av fasadeplater.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har glatt entrédør. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2009). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall).

TG 2	Vinduer og omramming	Vindu på soverom har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: 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. TGIU: Terrassedør ble ikke funksjonstestet, eller inspisert fra utsiden siden terrassen var sperret av.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på ca 15 m2. Terrasse i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater av synlig betong.

TGIU	Helhetsvurdering	Terrassen kunne ikke besiktiges eller måles grunnet manglende tilkomst. Oppgitt areal er derfor basert på opplysninger fra eier og er ikke kontrollert.

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):

Ifølge eier er det gjennomført el-tilsyn av Det lokale eltilsyn. Rapport fra tilsynet er ikke fremlagt ved befaring. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på eller registrert feil ved det elektriske anlegget etter at tilsynet ble gjennomført. Vurderingen i denne tilstandsrapporten er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover dette, og rapporten omfatter ingen faglig vurdering av anleggets tekniske tilstand.

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:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2012.

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.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 automatsikringer.

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

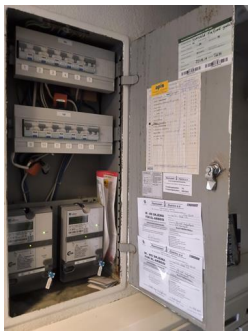
Nei.

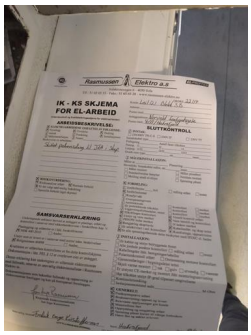
Avklaring av behov for videre kontroll

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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

Norvald Frafjords gate 3 B, 4041 HAFRSFJORD

24 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Norvald Frafjords gate 3 B	Norvald Frafjords gate 3 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Jeg har bodd fra 2012 til 2014, og fra
2018 til 2023

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bouaddi, Karim

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 66495616

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karim Bouaddi	**2026-07-24**

Identification

Karim Bouaddi

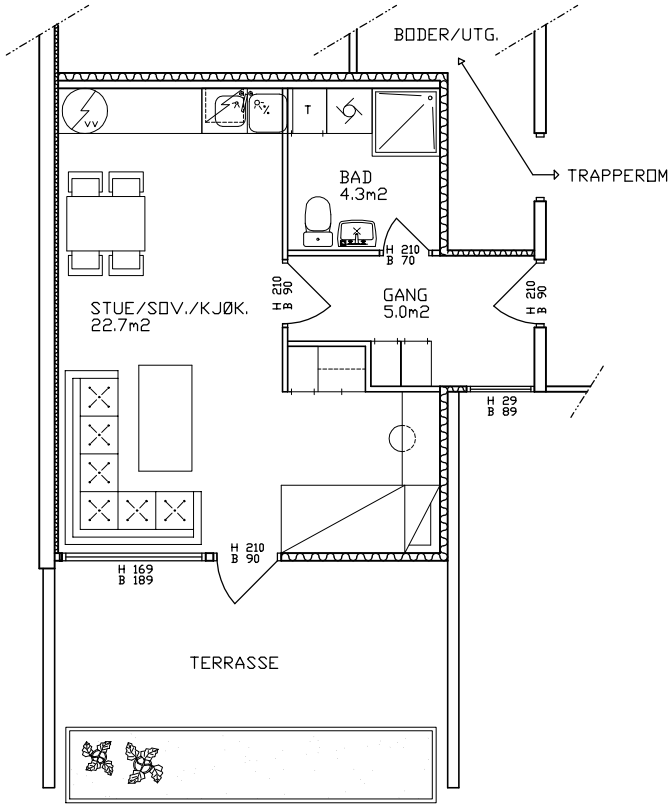
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

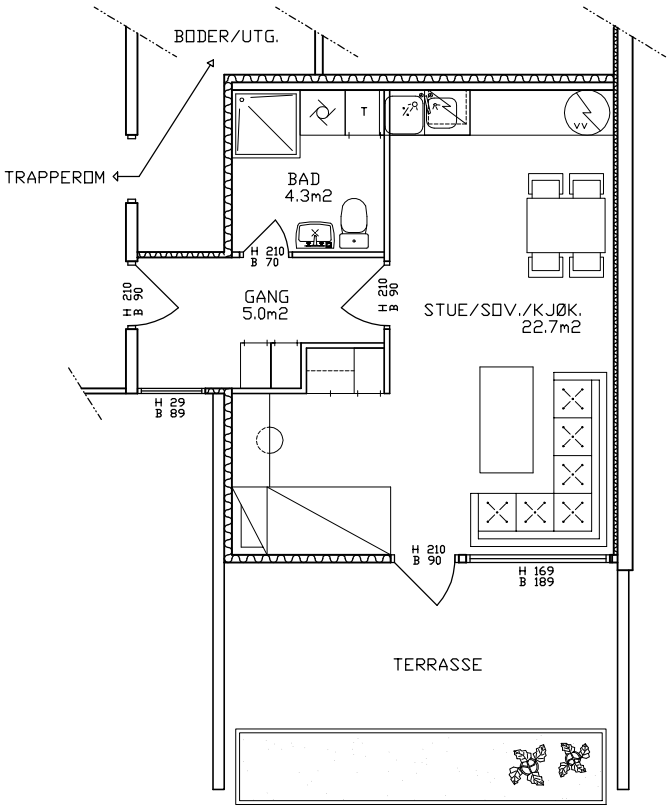
Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

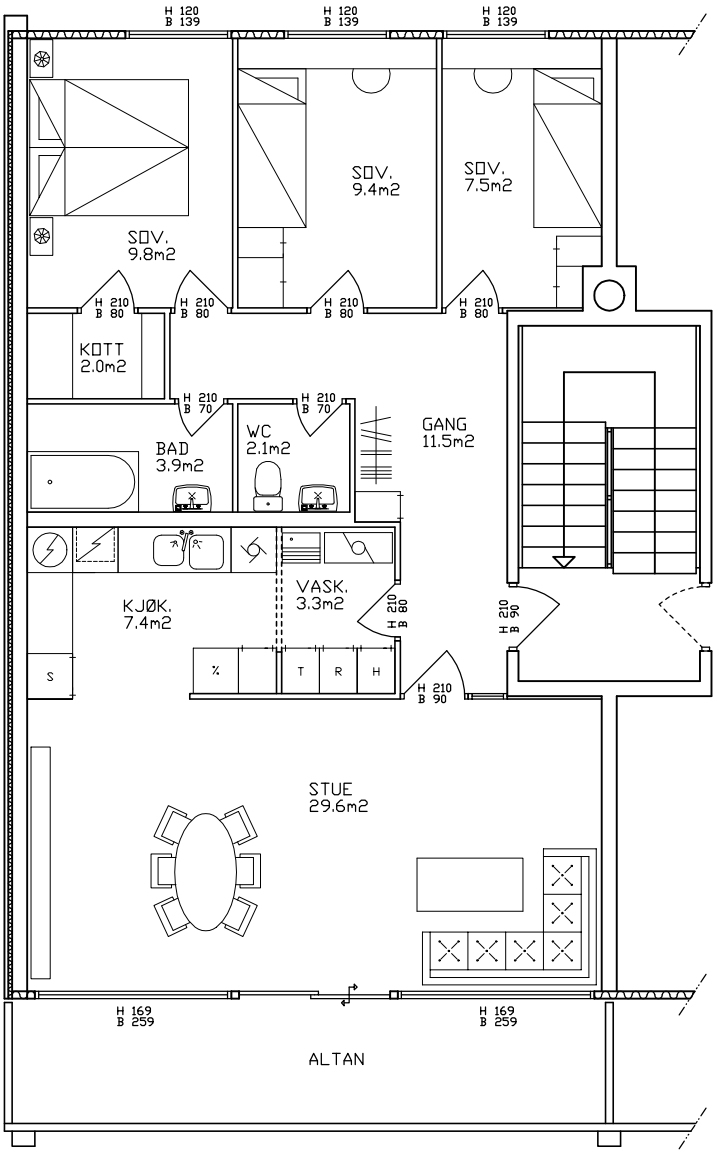
Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

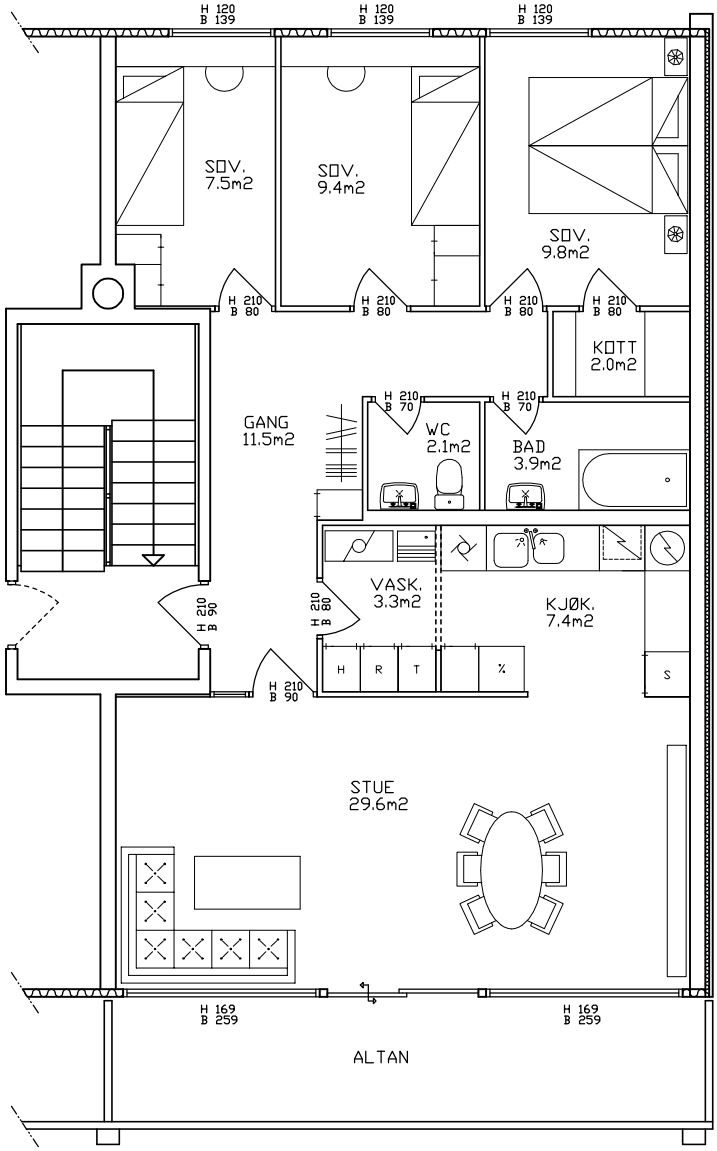
Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L MADLAMARK II

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100	Dato: 08.10.01 /Rev. 0

Borettslaget Madlamark

II



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

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

Mandag 20.04.2026, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

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

6 Valg

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

Styret
Borettslaget Madlamark II

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

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

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

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

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

6.2 Valg av styremedlem for ett år

Nina Aspøy går ut av styret etter ett år.

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

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Det skal velges ett varamedlem for ett år.

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

6.4 Valg av valgkomité

Borettslager har mulighet til å velge medlemmer av en valgkomité.

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

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

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

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

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

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

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Disponible midler

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 6 - Egenkapital

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

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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
2026-03-31 08:08:14 UTC

QES

bankID

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

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 II

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

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

Styrets arbeid i perioden, og generell informasjon

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

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets planer fremover

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Ordensreglene

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

Oppdatert 03.05.2026.

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

1. **Formål og omfang**

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

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

2. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

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

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

INNGREP I BÆRENDE KONSTRUKSJON.

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

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

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

4. **Fellesareal**

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

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

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

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

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

Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

Eier av dyret plikter seg til å etterfølge disse retningslinjene:

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

7. **Brannvern**

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Nøkkelboks**

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

9. **Dugnad**

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

10. **Brudd på ordensreglene**

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

Protokoll

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

Digitalt møte via Bate.no/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Tomasz Ptak ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

47 andelseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling nå er derfor nei til dette forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer for to år

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

6.2 Valg av styremedlem for ett år

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

6.3 Valg av varamedlem for ett år

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

6.4 Valg av valgkomité

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

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

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

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

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

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark II		**Vår ref.:**	120/122
Norvald Frafjords gate 3 B		**Type:**	Borettslag
4041 HAFRSFJORD		**Eiere:**	Karim Bouaddi
Organisasjonsnr:	851 479 422	**Andelsnr:**	122

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 348**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 4 348

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	395 757	Gjeld siste årsoppg.:	399 561
Klient ajourf. lån:	98 212 715	Klient gj. s. årsoppg.:	98 345 722

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558063, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 2.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 30.07.2026: 10 327 668
Andel av saldo: 41 616
Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,287%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,287%) utløper 01.04.2032 Lån 10

Lånenummer: 135580637, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 2.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 30.07.2026: 4 638 206
Andel av saldo: 18 690
Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)
Fastrente 2,445%
Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,445%) utløper 01.05.2032 Lån 20

Lånenummer: 60308106252, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 2.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 30.07.2026: 13 246 841
Andel av saldo: 53 379
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2043)
Fastrente 2,74% i 10 år til 30.10.2029

Lånenummer: 84504554561, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 5.01% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 30.07.2026: 70 000 000
Andel av saldo: 282 071
Første termin: 31.12.2025Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2076)
Fast rente på 4,42

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark II
Norvald Frafjords gate 3 B
4041 HAFRSFJORD

Vår ref.: 120/122
Type: Borettslag
Eiere: Karim Bouaddi

Organisasjonsnr: 851 479 422

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Rune Gederø
Adresse: Norvald Frafjords gate 5 B
Postnr/-sted: 4041 HAFRSFJORD
Telefon: Mob.: 40846165
E-post: Madlamark2@styretmitt.no
Webside: madlamark2.borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	399 561	Andre inntekter:	779
Annen formue:	140 734	Utgifter:	7 669		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 600
Andelsnr:	122	Partialobligasjonsnr:	122

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975
Gårds/bruksnr: 25/86, 38/1942
Bygningstype: Blokk u/heis

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89571851

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1975			SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1	BRA-I	28
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1 - roms	P-rom	28

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Medlem i Storby
2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Borettslaget Madlamark II
Norvald Frafjords gate 3 B
4041 HAFRSFJORD

Vår ref.: 120/122
Type: Borettslag
Eiere: Karim Bouaddi

Organisasjonsnr: 851 479 422

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 7 Blokker med 1 og 4-roms leiligheter - 160 andeler
- Ordensregler. Dyrehold ikke tillatt, men kan søkes i henhold til gjeldende retningslinjer.
- Rengjøringsbyrå til ganger og trapper
- Vaktmestertjenester
- Kollektivt tilknyttet Lyse med fiberaksess inkludert i felleskostnad. TV pakke velges/betales individuelt.
- Alarm via SFTY. Utvidet tjenestetilbud.
- Parkering: 1 parkeringsplass til hver leilighet
- Infrastruktur for elbillading etablert i 2022. Kontakt styret for informasjon.
- Prosjekt for innglassing av balkonger/betong. Vedtatt på ekstraord. GF 25.09.2024. Planlagt oppstart medio november 2025. Varighet anslått 7-9 måneder. Lånefinansieres. Økning i felleskostnadene fra januar 2026.
- Styret er restriktive i behandling av søknader om bruksoverlating innenfor lovens bestemmelser.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- 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.