

Jernalderveien 53A

MADLA

notar



Prisantydning Kr 3 590 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 74/96 kvm Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Jernalderveien 53A

Lekker leilighet i 12. etasje med fantastisk utsikt -
Gjennomført god standard

Adresse	Jernalderveien 53A 4041 HAFRSFJORD
Prisantydning	Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld	Kr 320 136,-
Omkostninger	Kr 18 203,-
Totalpris	Kr 3 928 339,-
Fellesutgifter	Kr 4 804,-
BRA-i/BRA Total	74/96 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1975
Soverom	1
Etasje	12

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en flott leilighet i 12. etasje med gjennomgående god standard og en fantastisk utsikt. Leiligheten ligger i et meget attraktivt område på Madlamark med kort avstand til universitet og det nye sykehuset. Leiligheten er pent pusset opp i 2021 med nytt KEO kjøkken med granitt benkeplate, integrerte hvitevarer inkludert vinskap. Flott bad som er pusset opp i 2024 med fliser og varmekabler, toalett, dusj, vask, møbler og membran. Nytt vinylbelegg på vaskerom. Lys og moderne stue med parkettgulv og utgang til en innglasset balkong med en fantastisk utsikt over Hafrsfjord og gode solforhold. Videre har vi et romslig soverom og et separat vaskerom. Det er tilgang til gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne, Telia tv og bredbånd, elbil lading. Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	75

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Utsikt



Utsikt



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Bad



Soverom



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Meget attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser på Madlamark. Leiligheten ligger med kort vei til både flotte turområder ved Sørmarka og Hafrsfjord, samt at Jernaldergården ligger et lite steinkast unna. Det er behagelig nærhet til skoler, barnehager, lekeplass og nærbutikk.

God offentlig kommunikasjon med buss til bl.a. Amfi Madla, Stavanger sentrum, SUS, UIS, Forus, Sola og Sandnes.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jernalderveien 53A, 4041 HAFRSFJORD

OPPDRAKSNUMMER

22-0175/25

SELGER

Lars Erik Malde

MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2163, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 189 i Borettslaget Madlamark I med orgnr.: 951
167 975 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 14.925 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt som er bebyggt, pent opparbeidet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.12.2025. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater og forblendt med murstein. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak teknet med papp/takmembran.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Selger har observert skjeggkre i boligen.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring: Midtbøe AS rørlegger. Full oppussing bad. Nye fliser, toalett, dusj, vask og møbler. VVS flyttet fra kjøkken til vaskerom. Nytt vinylbelegg gulv vaskerom. Arbeid utført av CCD Eiendomstjenester AS Fornyet membran. Klemring av den gamle typen da sluk ikke ble byttet. Det er også sealstreep og membran under slukmansjetten. Skjeggkre: 2025. Kun observert i vaskerom. Satt ut tre åter som har tatt mye. 2018: Renovering sikringsskap iht tilbud. Ny kurs kjøkken. 2022: Omlegging el.installasjoner ifbm nytt kjøkken 2024. Innstallasjon varmekabler og ledstripe ifbm modernisering bad. Arbeid utført av Harestad Elektriske AS. LNETT gjennomførte tilsyn 05.10.2022 (saksnummer 218606) Borettslaget har ladebokser med ladeplikt på fellesparkeringen. Det er mulig å leie garasje med ladeboks av borettslaget. Venteliste. Fliser balkong 2025, lagt av selger.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2018: Renovering sikringsskap av Harestad Elektriske AS. Ny kurs kjøkken. 2021: Nytt KEO kjøkken. VVS flyttet fra kjøkken til vaskerom. 2022: Omlegging el.installasjoner ifbm nytt kjøkken utført av Harestad Elektriske AS. 2024: Bad fullt oppusset av CCD Eiendomstjenester AS med Midbøe AS som rørlegger. Nye fliser, membran, toalett, dusj, vask og møbler. I tillegg ble det lagt nytt vinylbelegg på vaskerom. 2024: Innstallasjon varmekabler og ledstripe ifbm modernisering bad. Arbeid utført av Harestad Elektriske AS. LNETT gjennomførte tilsyn 05.10.2022 (saksnummer 218606) med resultatet "Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak og utbedring 2025: Byttet fra teppe til fliser på balkong, arbeid utført privat.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2018 - 2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig, området er regulert til bolig, skole, barnehage, butikk, grøntareal og friområde. Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia TV og Bredbånd,

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på fellesområde med mulighet for elbil lading. Det er ikke fast parkeringsplass. Det er mulig å leie privat garasje med eller uten elbil ladning fra borettslaget. Gjester kan bruke fellesparkeringen mot at reg. nr. registreres i app.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med leilighetsblokker, eneboliger, rekkehus, butikker, kirke, skole, barnehage.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.01.1975. Ferdigattest for innglasset balkong 17.12.2009. Garasje godkjent 08.07.2003. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

12.etg. Entre, gang, bod, stue med innglasset balkong, kjøkken, soverom, bad, vaskerom. Bod i 1.etg. Felles sykkelbod.

STANDARD

Det er gitt 7 stk TG2 i rapporten.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører: Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avløpsrør: Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør fra byggeår TG 2.
- Varmtvannsbereder: TG 2 settes på bakgrunn av alder på bereder er ukjent. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
- Ventilasjon: TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Bod har ikke avtrekk.
- Våtrom: Vaskerom: Del av gulv er flatt med mot-fall. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen vann på gulv.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å

danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer: Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys, venskap.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod.

12. etasje

BRA-i: 74 m² Entre/gang, soverom, vaskerom, bad, stue/
kjøkken i åpen løsning, bod.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 590 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 804,-/mnd. pr. 17.11.2025.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, Telia grunnpakke tv og internett, vaktmester, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, service heis, trappevask.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 716 301,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 865 203,- som sekundaerbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundaerboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Kommunale Avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

OMKOSTNINGER

kr. 3 590 000,- (Prisantydning)

kr. 320 136,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 910 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 8 213,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 203,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 928 339,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/38/2163:

23.09.1970 - Dokumentnr: 8528 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 838 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2021 - Dokumentnr: 925769 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Danske Bank A/s Nuf

Org.nr: 977 074 010

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1970 - Dokumentnr: 6185 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:38 Bnr:299

GRUNNBOKSDATO

20.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

3691033

OM BORETTSLAGET

3 blokker med 1, 2, 3 og 4-roms leil. i 12 etasjer - 294 andeler

- Dyrehold tillatt. Se i ordensreglene.

- Borettslaget har kollektiv avtale for TV/internett via Telia.

- Ukentlig åpent styrekontor.

- Borettslaget har elektronisk nøkkelsystem. Kontakt styre for programmering av nøkler.

- Vaktmestertjenester

- Rengjøringsbyrå til vask av ganger og trapper.

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

- Gjesteleilighet og felleslokale til utleie for andelseierne.

- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

- Urådighetserklæring tinglyst til Danske Bank har ingen betydning for omsetning av andeler.

- Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026.

Lånefinansieres. Antagelig en mindre økning, men kan ikke angis eksakt før styret har fått vurdert tilbudene for arbeidet i begynnelsen av 2026.

- Styret vedtar å innhente en økonomisk vurdering av utskifting av samtlige vinduer i sameiet til en høyere standard.

- Styrets innstilling er at skifte av vinduer vil bli et enormt løft økonomisk for borettslaget, og for den enkelte vil dette medføre økning i husleie. Ikke vurdert i de nærmeste årene. Anbefales ikke per dato i følge styret.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 320 136,- pr. 17.11.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 81601621649, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.11.2025: 4.63% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 17.11.2025: 39 365 477

Andel av saldo: 136 686

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Balkonglån - Lånet skal refinansieres september 2025

Lånenummer: 81601621681, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.11.2025: 4.63% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 17.11.2025: 61 341 602

Andel av saldo: 183 451

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.08.2051)

3mnd NIBOR + margin 0,5%

Lånet skal refinansieres september 2025, det kan påvirke fellesutgiftene per måned.

Renovering av rør planlegges gjennomført i 2026.

Lånefinansieres, det vil gi en økning i fellesutgifter og andel fellesgjeld. Det er ikke fastsatt per i dag hvor mye fellesgjeld og fellesutgifter vil øke.

Borettslagets totale gjeld kr. 100 707 079,- per 17.11.2025.

ANDEL FORMUE

Kr. 27 631,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Utdrag fra årsregnskapet 2024:

- Inntekter: kr. 19 498 173,-

- Kostnader: kr. 9 657 458,-

- Netto finanskostnader: kr. 5 298 564,-

- Resultat: kr. 4 542 150,-

SIKRINGSFOND

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8213

FORKJØPSFRIST

05.12.2025.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold tillatt forutsatt at borettslagets regler for dyrehold følges. Se i ordensreglene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 39 990,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JERNALDERVEIEN 53A

Tilstandsrapport utført av Teft Eiendom A/S v/Terje Tollefsen datert 01.12.2025, selgers egenerklæring datert 04.12.2025, energiattest datert 23.11.2025, vedtekter og ordensregler følger vedlagt i prospektet. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Jernalderveien 53 A 4041 HAFRSFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1974
BRA: 96 m²
BRA-i: 74 m²
Rapportdato: 1.12.2025 (Gyldig til 1.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38198>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avløpsrør	Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør fra byggeår TG 2.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes på bakgrunn av alder på bereder er ukjent. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
Ventilasjon	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Bod har ikke avtrekk.
Våtrom: Vaskerom	Del av gulv er flatt med mot-fall. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen vann på gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.12.2025

Rapportdato
1.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Erik Malde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jernalderveien 53 A, 4041 Hafrsfjord**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	2163	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	189	Leilighetsnr:	H0 1202	
Byggeår:	1974 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles grøntareal.

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater og forblendt med murstein. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

Parkett og laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

VESENTLIGE FORANDRING ETTER BYGGEÅR

2021 - nytt kjøkken med hvitevarer.

2024 - oppgrader bad med ny membran, fliser og innredning.

2024 - nytt belegg/membran på gulv vaskerom.
2025 - nye fliser på balkong.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår i normalt god stand med normal slitasje.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 7 stk. TG 2 i rapporten. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.
.Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
12. etasje	96	74	2	20	0
Totalt m²	96	74	2	20	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
12. etasje	74	71	3	Entre/gang, soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning.	Bod.
Totalt m²	74	71	3		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Leilighet er målt til 73, 8 m². Tak høyde målt i stue 2, 47 m. S - rom: Innvendig bod 3, 5 m². Innglasset uisolert balkong 20 m². Bod i kjeller 2, 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Innglasset uisolert balkong i betong belagt med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fliser er lag på gulv 2025. Arbeid er utført som egeninnsats.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Fuge/flis dekker ikke ved ved skrå-vegg. Fremstår ellers som nytt. Ved dårlig vær kan vann-inntrenging forekomme.

6.2 Vinduer og dører



Noe svelling på karm på vindu i soverom.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Terrasse-dør tar i karm/terskel og er treg å lukke.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Borettslaget organiserer normalt utvendig vedlikehold og behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel nivellering i stue er det registrert en høydeforskjell på 11 mm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Stein benkeplate med nedfelt vask.

Integrert koketopp.

Integrert steikeovn i høyt skap.

Integrert mikro.

Integrert oppvaskmaskin.

Integrert kjø/fys.

Frittstående vinskap.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk fungere med enkel test.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk er tilkoblet balansert ventilasjon.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stake-punkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk). Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.7 Vannledninger



Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Blandebatteri på kjøkken er byttet 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør fra byggeår TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

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

Hovedstoppekran er plassert i seksjon under vask på kjøkken.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Waterguard er installert i seksjon under vask på kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap står i felle svalgang (utvendig).

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en el-kontroll datert 05.10.2022 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll/tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

TG 2 settes på bakgrunn av alder på bereder er ukjent. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er ikke etablert avtrekk fra bod TG 2. Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

6.11 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Malt vegg og tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Nytt belegg/membran på gulv og vaskekum med blandebatteri 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater TG-2	
Del av gulv er flatt med mot-fall. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1	
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er etablert i våt-sone ved vaskekum. Ved vann-søl må det påregnes fukt-oppsug i vegg.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskekum.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor på vegg k vaskerom ved vaskemaskin uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Arbeid med membran/belegg er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.12 Våtrom: Bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår i god stand med normal slitasje. Dusj-sone er nedsenket.	





Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Ref. dokumentasjon fra murer: Det finnes ikke forhøynings ring til den type sluk og derfor er klemringen så langt nede. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skuffeseksjon. Speil-skap. Dusj-vegg. Toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende vaskerom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0175/25	

Selger 1 navn
Lars Erik Malde

Gateadresse	
Jernalderveien 53A	

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4041

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Midtbøe AS rørlegger. Full oppussing bad. Nye fliser, toalett, dusj, vask og møbler. VVS flyttet fra kjøkken til vaskerom. Nytt vinylbelegg gulv vaskerom.

Arbeid utført av

CCD Eiendomstjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyet membran. Klemring av den gamle typen da sluk ikke ble byttet. Det er også sealstreep og membran under slukmansjetten

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2025. Kun observert i vaskerom. Satt ut tre åter som har tatt mye.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018: Renovering sikringsskap iht tilbud. Ny kurs kjøkken. 2022: Omlegging el.installasjoner ifbm nytt kjøkken 2024: Innstallasjon varmekabler og ledstripe ifbm modernisering bad

Arbeid utført av

Harestad Elektriske AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LNETT gjennomførte tilsyn 05.10.2022 (saksnummer 218606)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har ladebokser med ladeplikt på fellesparkeringen. Det er mulig å leie garasje med ladeboks av borettslaget. Venteliste.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fliser balkong 2025

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

2018: Renovering sikringsskap av Harestad Elektriske AS. Ny kurs kjøkken. 2021: Nytt KEO kjøkken. VVS flyttet fra kjøkken til vaskerom. 2022: Omlagging el.installasjoner ifbm nytt kjøkken utført av Harestad Elektriske AS. 2024: Bad fullt oppusset av CCD Eiendomstjenester AS med Midbøe AS som rørlegger. Nye fliser, membran, toalett, dusj, vask og møbler. I tillegg ble det lagt nytt vinylbelegg på vaskerom. 2024: Innstallasjon varmekabler og ledstripe ifbm modernisering bad. Arbeid utført av Harestad Elektriske AS. 2025: Byttet fra teppe til fliser på balkong, arbeid utført privat. LNETT gjennomførte tilsyn 05.10.2022 (saknummer 218606) med resultatet "Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak og utbedring." Borettslaget har ladebokser med ladeplikt på fellesparkeringen. Det er mulig å leie garasje med ladeboks av borettslaget. Venteliste. Skjeggkre observert i 2025, kun på vaskerom. Tiltak satt i gang med tre åtebokser som har gitt god effekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Malde	e7af3582b524caf8237ed 67f1f39b7823d49f665	04.12.2025 19:33:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0175/25

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

Nabolagsprofil

Jernalderveien 53A - Nabolaget Haugtussa/Madlavoll skole - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Studenter
- Enslige

Offentlig transport

 Gangarstien Linje 4, N85	3 min  0.3 km
 Paradis stasjon Linje L5	11 min  4.8 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min  5.2 km
 Stavanger Sola	18 min 

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	3 min  0.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	16 min  1.5 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	18 min  1.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	8 min  0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	21 min  1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	21 min  1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	22 min  1.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

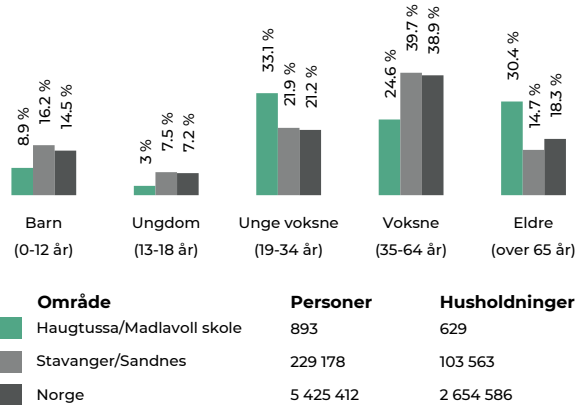
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min  0.3 km
Gosen barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min  0.3 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min  0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	3 min  0.2 km
Kiwi Gosen PostNord	8 min  0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

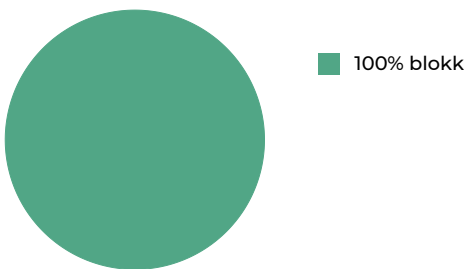
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Madlavoll skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
⚽ Basketballbane	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚴 MOVA Tjensvoll	12 min 🚶
🚴 SATS Madla	18 min 🚶

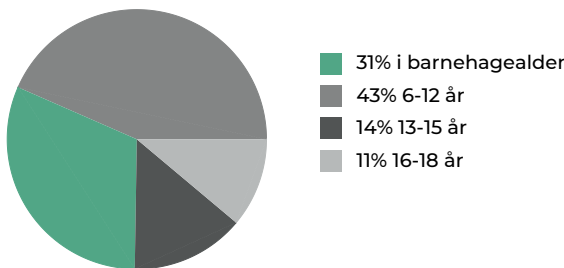
Boligmasse



Varer/Tjenester

📦 AMFI Madla	18 min 🚶
📦 Vitusapotek Madla	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

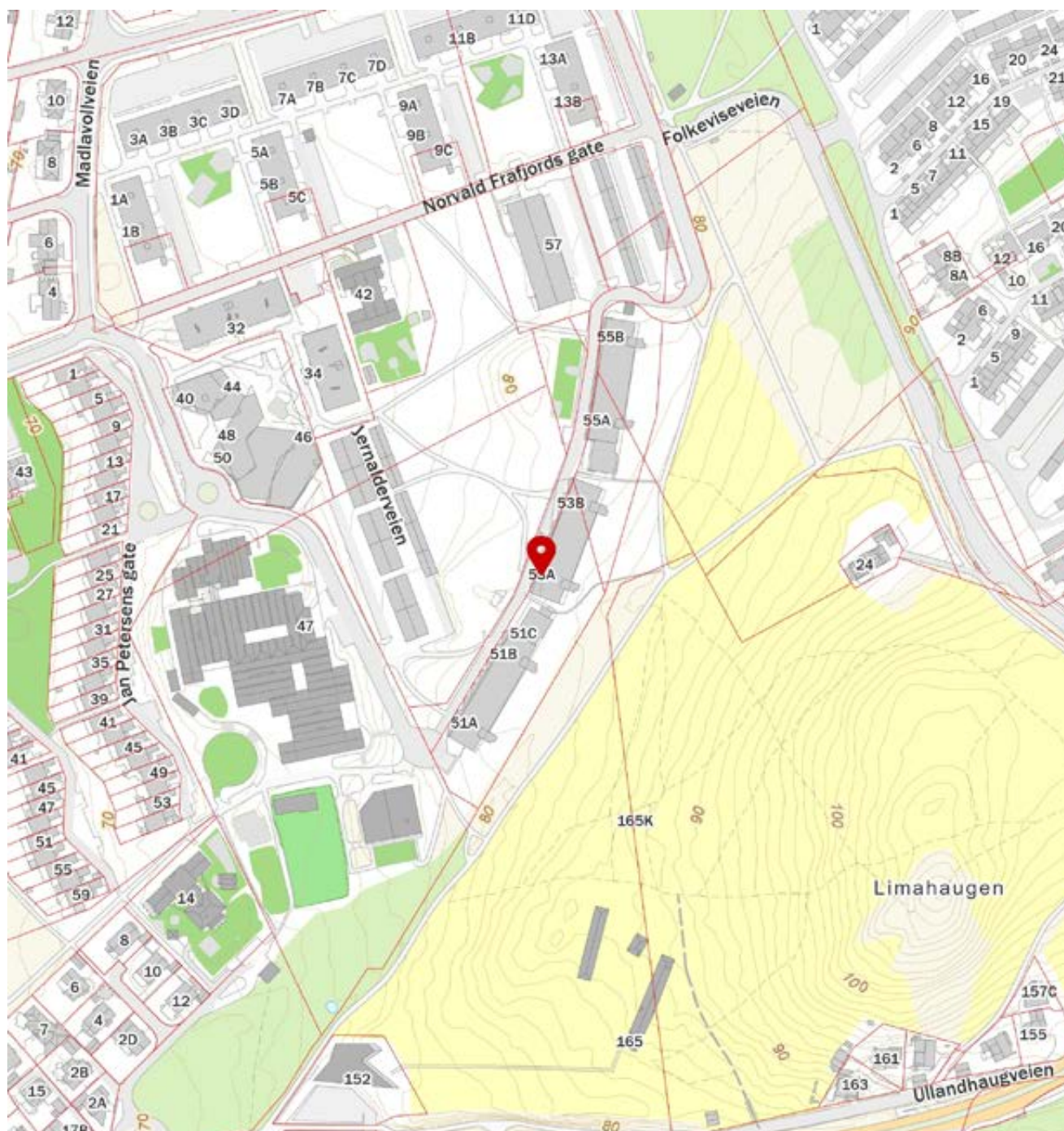
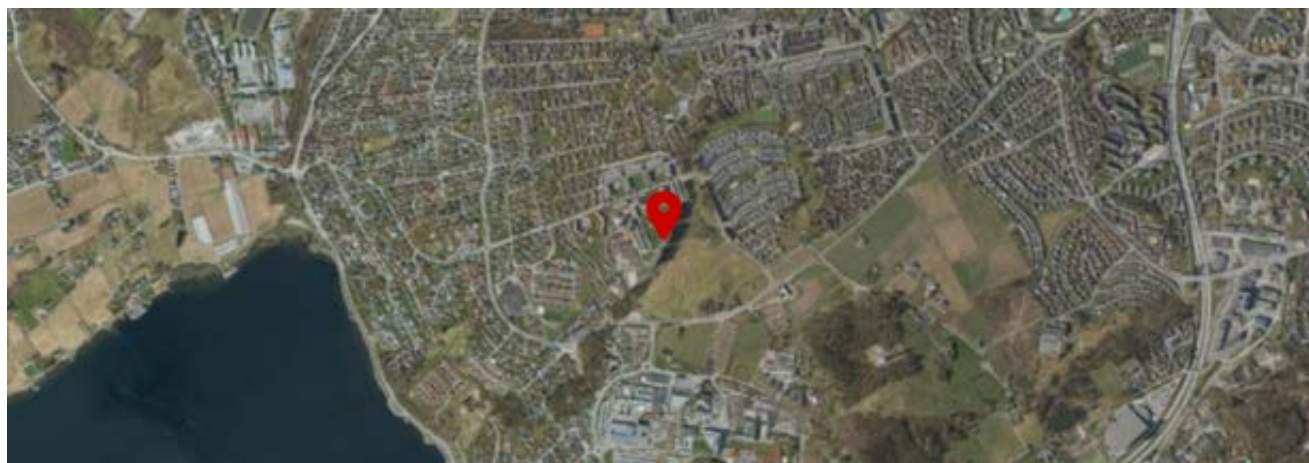


Familiesammensetning



Sivilstand

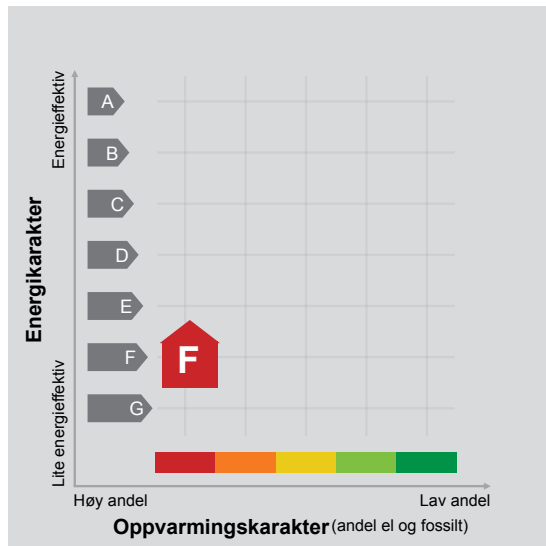
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Jernalderveien 53A
Postnummer	4041
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	2163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4418131
Bruksenhetsnummer	H1202
Merkenummer	Energiattest-2025-192376
Dato	23.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 770 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 770 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



1. Formål og omfang

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

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

2. Renovering, ombygging og støynivå

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Dette gjelder også bruk av treningsutstyr som f.eks. tredemølle, som forplanter lyden nedover om det ikke installeres lyddemping.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

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

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

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

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

Videre kan slikt arbeid kun utføres av entreprenør godkjent av Styret.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at ikke skader oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet, og at sluker og avløp er rensset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/WC avløp da dette tetter rør og skaper vannskader.
- At vannavløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet slik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testes iht. bruksanvisning. Et evt. avvik i funksjon umiddelbart meldes til Styret.
- At hovedkran for vann fungerer og at denne blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.
- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for Borettslaget. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og Styret anbefaler på det sterkeste å skifte beredere som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av nye beredere, bør disse stå i rom med sluk.
- **At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet** for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, **skal imidlertid ventilasjonsanlegget slås av** for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.
- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, **skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen.** Dette for å unngå at slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurensrer andre leiligheter.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at ikke matlukt blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator uten motor som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.**
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Borettslaget. Grilling er ikke tillatt med gass- eller kullgrill på terrassen.
- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.
- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned.
- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.
- Å melde alle skadesaker til Styret, som avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



6. Dyrehold

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

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

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skrapping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.

Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

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

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

7. Brannvern

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

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

Brannslukkingsapparatet skal være av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A.

Selve apparatet bør være vegg montert på anbefalt sted slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

Dersom det oppstår feil ved brannvernstutstyr, må dette umiddelbart meldes til Vaktmester tjenesten eller Styret.

Ved salg av boligen skal brannvernstutstyr påkostet av Borettslaget stå igjen i boligen.

Dette omfatter:

- A) Brannslukkingsapparatet av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A,
- B) Brann teppe,
- C) 2 stk. røkvarslere levert av Modum med gult merke.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



8. Kommunikasjon

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

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

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

9. Brudd på ordensreglene

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



1. Formål og omfang

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

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

2. Renovering, ombygging og støynivå

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Dette gjelder også bruk av treningsutstyr som f.eks. tredemølle, som forplanter lyden nedover om det ikke installeres lyddemping.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

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

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

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

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

Videre kan slikt arbeid kun utføres av entreprenør godkjent av Styret.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet (min. 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at ikke skader oppstår.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet, og at sluker og avløp er rensset og åpne. Det skal ikke tømmes fett/frityrolje i vask/WC avløp da dette tetter rør og skaper vannskader.
- At vannavløpsrør ned i gulv på kjøkken er godt beskyttet slik at det ikke kan påføres skade av f.eks. skuffer, eller annen innredning, som kan medføre vannskade.
- At water-stop skal være installert og funksjons-testes iht. bruksanvisning. Et evt. avvik i funksjon umiddelbart meldes til Styret.
- At hovedkran for vann fungerer og at denne blir stengt umiddelbart ved mistanke om lekkasje. Videre bør denne stenges ved lengre fravær fra leiligheten.
- At varmtvannsbereder ikke utgjør en fare for vannlekkasje, som er omfattende skader og resulterer i vesentlig høyere forsikringskostnader for Borettslaget. Normal levetid for en bereder er 15-20 år, og Styret anbefaler på det sterkeste å skifte beredere som er eldre enn dette. Neglisjering av dette med påfølgende skade kan bli oppfattet som grov uaktsomhet. Ved installasjon av nye beredere, bør disse stå i rom med sluk.
- **At leilighetens ventilasjonsanlegg alltid står tilkoblet** for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og inn- og utluft ventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget må være åpne. Videre må anlegget brukes til enhver tid som foreskrevet.
- At ved oppussing av leilighet, når det dannes mye støv, **skal imidlertid ventilasjonsanlegget slås av** for å unngå at filter blir tette og støv evt. går ut i felles sjakt.
- At dersom ventilasjonsanlegget midlertidig demonteres, **skal avsug til felles ventilasjonssjakt blokkeres inntil anlegget er montert på plass igjen.** Dette for å unngå at slikt støv trekkes inn i felles ventilasjonssjakt og forurensrer andre leiligheter.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



- Å være nøye med alltid å bruke ventilator over komfyr ved matlaging slik at ikke matlukt blir til sjenanse for naboer. **Det skal her kun benyttes godkjent ventilator uten motor som passer inn i vårt ventilasjonsanlegg.**
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Borettslaget. Grilling er ikke tillatt med gass- eller kullgrill på terrassen.
- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Innglassing skal ikke holdes åpen med den følge at det oppstår lekkasje nedover fra eget terrassegulv.
- At eventuell terrasse flaggstang er sikret med tau slik at den ikke kan falle ned.
- At rømningsveier på terrassen ikke er blokkert og fritt kan brukes i en nødsituasjon.
- Å melde alle skadesaker til Styret, som avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden etter beste evne, for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



6. Dyrehold

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

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

Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

Du er erstatningspliktig for enhver skade som ditt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.

Du skal straks fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

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

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

7. Brannvern

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

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

Brannslukkingsapparatet skal være av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A.

Selve apparatet bør være vegg montert på anbefalt sted slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Rømningsveier via balkonger skal ikke blokkeres!

Dersom det oppstår feil ved brannvernstutstyr, må dette umiddelbart meldes til Vaktmester tjenesten eller Styret.

Ved salg av boligen skal brannvernstutstyr påkostet av Borettslaget stå igjen i boligen.

Dette omfatter:

- A) Brannslukkingsapparatet av typen 6 liter skum med slokkeeffekt 21A,
- B) Brann teppe,
- C) 2 stk. røkvarslere levert av Modum med gult merke.

Ordensregler for BRL Madlamark I

Vedtatt av Styret april 2024



8. Kommunikasjon

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

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

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

9. Brudd på ordensreglene

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

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

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

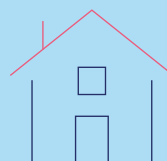
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0175/25

Adresse: Jernalderveien 53A, 4041 HAFRSFJORD, gnr. 38,
bnr. 2163, andelsnr. 189 i Borettslaget
Madlamark I med orgnr. 951 167 975 i Stavanger

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 91329949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/