

Egenerklæring

Norvald Frafjords gate 1A, 4041 HAFRSFJORD

18 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Norvald Frafjords gate 1A

Postadresse

Norvald Frafjords gate 1A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

24.03.2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd siden overtagelse 1.04.25

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Emma Landa

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler fungerer bare på 1 og 3

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det skal komme innglasset balkong i 2026 derfor skal det skje endringer på utsiden.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke



Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95588576

Egenerklærings skjema


Name

Date

Johannessen, Emma Landa

2025-11-18

Identification

 **bankID** Johannessen, Emma Landa



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johannessen, Emma Landa

18/11-2025
10:56:08

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Norvald Frafjords gate 1 A
4041 HAFRSFJORD
Gnr./Bnr.: 38/1942
Andelsnr. : 145
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 37 m²

Totalt bruksareal (BRA): 37 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.11.2025

Bygnings sakkyndig selskap

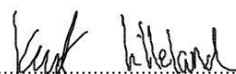
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.11.2025
Referansenummer	15077218
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0149
Hjemmelshaver/selger	Emma Landa Johannessen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Emma Landa Johannessen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	18.11.2025 16:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Norvald Frafjords gate 1 A
Postnummer/sted	4041 HAFRSFJORD
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	38/1942
Andelsnr.	145
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET MADLAMARK 2
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1976		

Byggemåte

Leilighet.

Leilighetsbygg oppført i 1976. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Leilighet beliggende i byggets 1.etg. Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 bod i felles bodarealer.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



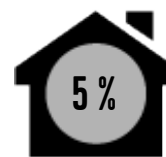
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	33	4		37	13
	Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.	Bod.			Terrasse.
SUM	33	4		37	13
Total bruksareal: 37 m ²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 33m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport


Våtrom

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromstapet på vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dør.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2


Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Overflater vegger	Våtromstapet har moderat slitasje og stedvis manglende vedheft. Fornyng av overflater bør påregnes.
Overflater gulv	Misfarging/svertesopp observeres i elastiske fuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en ukjent alder som da tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Det ble påvist vannansamlinger ifm utførelse av vanntest. Vannansamlinger kan forårsake misfarging/svertesopp i flisefuger/ elastiske fuger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2016 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning


 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

 TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Etasjeskiller - 1.etg



Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 76L (fra 2003) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:


Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja


Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i fellesareal like utenfor leiligheten.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning og fasadeplater.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vindu med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2010).
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2000).
Vindu med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2007).

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på ca. 13m².
Rekkverk av betong og trekonstruksjoner.
Gulvflater av steinheller og terrassebord.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til ca. 2. 40 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 41 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.06.2013, arbeidene gjelder skiftet patronsikring til JFA i skap.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.08.2019, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 18.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på bad.]



Våtrom - [Våtromstapet er stedvis slitt/løst.]



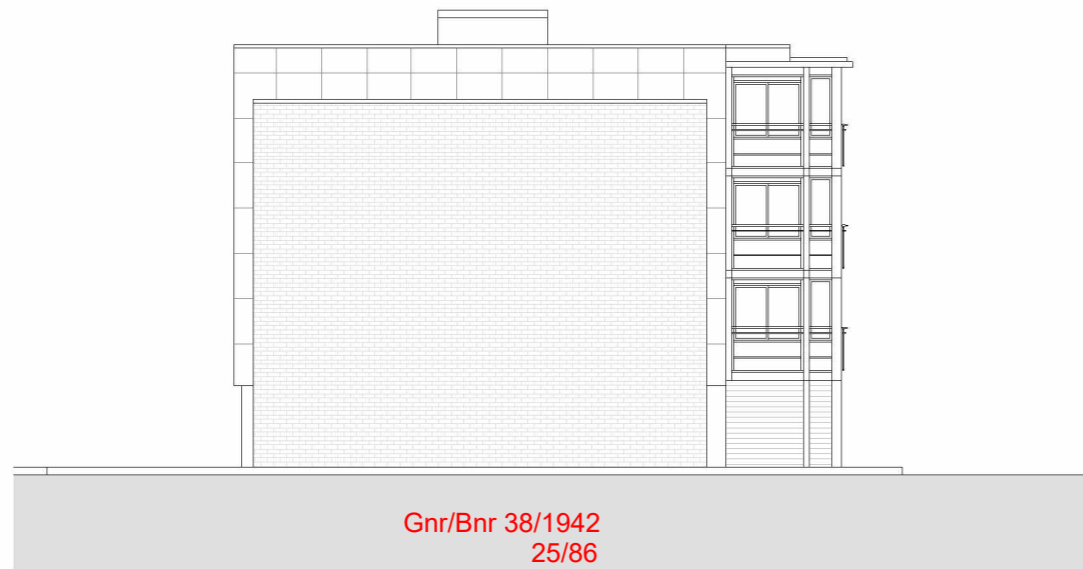
Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Mindre skader på dørblad.]



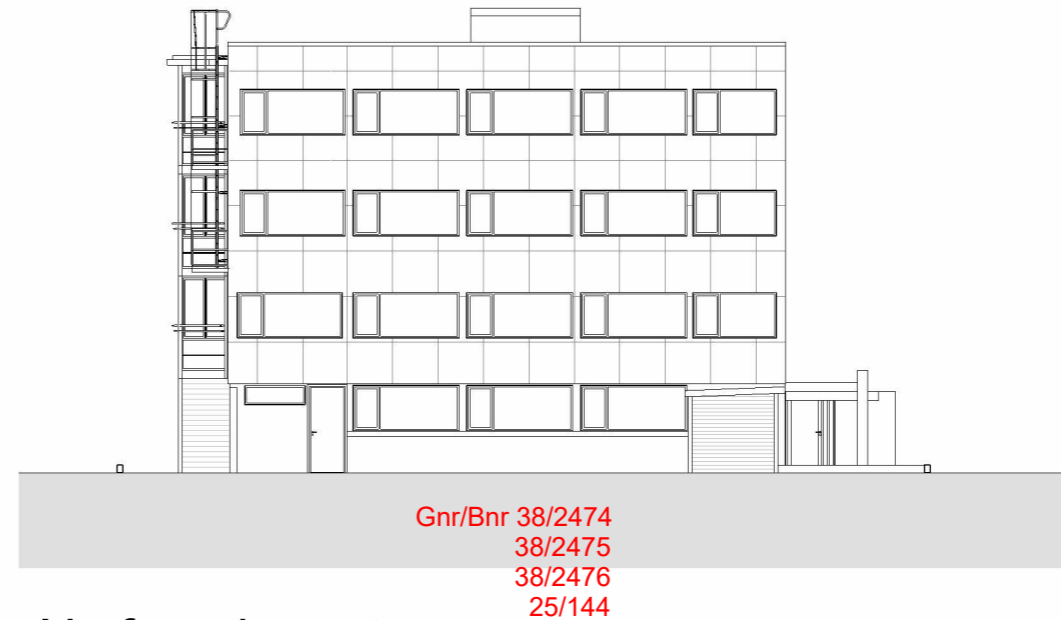
Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Ny fasade mot vest
1 : 200



Ny Fasade mot nord
1 : 200



Ny fasade mot sør
1 : 200

RAMMESØKNAD

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
Revisjoner			
BALCO Norvald Frafjordsgate Blokk 1,3,5,7,9,11,13			
Kort blokk_Nye fasader			
MALESTØRRE	1 : 200	FORMAT	A3
TEGNET AV	KIM	PROSJEKT NR	2216
KONTROLLERT	SB	TEGN NR	3202
DATO	25.11.2024		
FELMÅR			

ARKITEKTER MNAL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post: info@forumarkitekter.no

FORUM

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 1 av 3

Borettslaget Madlamark II	Vår ref.:	120/145
Norvald Frafjords gate 1 A	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	Eiere:	Emma Landa Johannessen
Organisasjonsnr: 851 479 422	Andelsnr:	145

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 842

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

2 842

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026**Tot. utg. i kr.:**

4 348

Felleskostnader: Felleskostnader

4 348

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 402 587

Gjeld siste årsoppg.: 124 820

Klient ajourf. lån: 99 907 801

Klient gj. s. årsoppg.: 30 972 213

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558063, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 2.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 18.11.2025: 11 188 678

Andel av saldo: 45 086

Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)

Fastrente 2,287%

Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,287%) utløper 01.04.2032 Lån 10

Lånenummer: 13558063 7, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 2.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 18.11.2025: 5 001 580

Andel av saldo: 20 154

Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.07.2017 (siste termin 01.01.2037)

Fastrente 2,445%

Halvår, fast rente i 10 år (No.r 2,445%) utløper 01.05.2032 Lån 20

Lånenummer: 60308106252, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 2.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 18.11.2025: 13 717 543

Andel av saldo: 55 276

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2043)

Fastrente 2,74% i 10 år til 30.10.2029

Lånenummer: 84504554561, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 203

Saldo per 18.11.2025: 70 000 000

Andel av saldo: 282 071

Neste termin: 31.12.2025Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2076)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utført: 18.11.25 Side 2 av 3

Borettslaget Madlamark II	Vår ref.:	120/145
Norvald Frafjords gate 1 A	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	Eiere:	Emma Landa Johannessen
Organisasjonsnr: 851 479 422		

3: Fellesgjeld

Fast rente på 4,42

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 094	Gjeld:	124 820	Andre inntekter:	578
		Utgifter:	3 274		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 600
Andelsnr:	145	Partialobligasjonsnr:	145

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89571851
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1975	SSBnr:	H0101		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1	BRA-I	28
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1 - roms	P-rom	28
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Borettslaget Madlamark II	Vår ref.:	120/145
Norvald Frafjords gate 1 A	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	Eiere:	Emma Landa Johannessen
Organisasjonsnr: 851 479 422		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtene 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

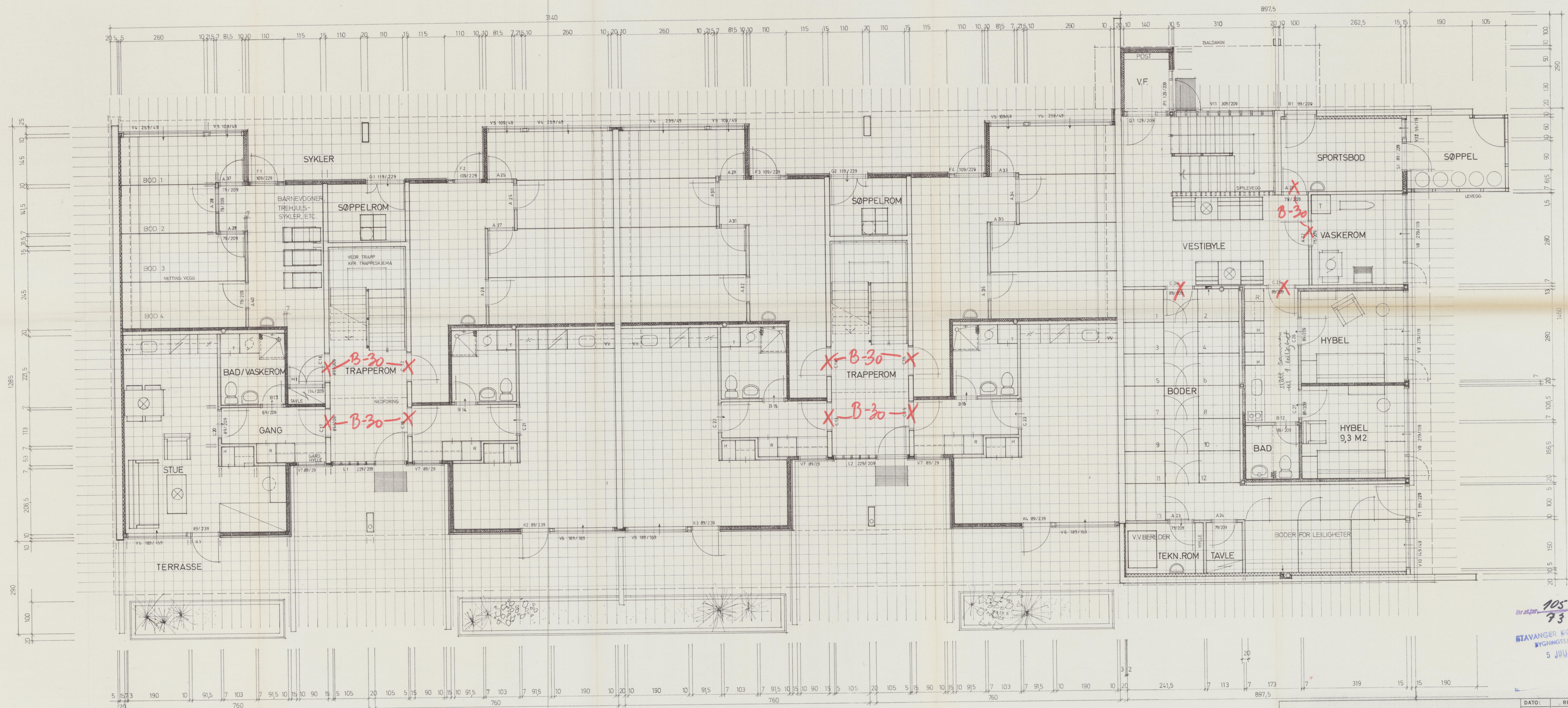
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Br.st.no 105
73
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
5 JULI 1973

STAVANGER BOLIGBYGGELAG		DATE:	RETTET:
BOLIGBLOKKER I MADLAMARK SØR		86.73	
PLAN AV 1. ETG. BLOKK G, H, OG J		MÅL:	
		1:50	
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND			
ARKITEKTER M.N.A.L.			
NR. 284. 203			

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 på Hotel Energy.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland (Bate) ble valgt som møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Anita Støyva ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

78 andelseiere var til stede. 15 godkjente fullmakter ble levert. Totalt 93 stemmeberettigede.

I tillegg møtte flere medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

På grunn av en voldsom økning i arbeid for styret i forbindelse med innglassingsprosjektet ønsker styret å øke honoraret for foregående periode for å vise at alt ekstraarbeid utover forventet arbeid skal belønnes og kompenseres økonomisk.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 400 000.
Dette er midlertidig, og gjelder kun for denne perioden.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtatt med 5 stemmer mot.

5. Oppdatere vedtekter: Endring av antall varamedlemmer

I vedtektene paragraf 8-1 står det at borettslaget sitt styre skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret foreslår å fjerne kravet om to varamedlemmer i vedtektene våre, og gå ned til kun ett -1- varamedlem.

Vedtak:

Vedtektene paragraf 8-1 (1) ble endret til:
"Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire styremedlemmer, og ett -1- varamedlem".

Paragraf ble endret til: 8-1(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Vedtatt med 1 stemme mot.

6. Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer

Sak innmeldt av Ove Bergersen

Forslaget går på utsettelse av innglassingsprosjektet for å gjøre ytterligere undersøkelser med fokus på energieffektivisering, kartlegging av alternative løsninger, alternativ finansiering og evt. støtteordninger.

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag:

Det iverksettes umiddelbart arbeid med å utbedre balkonger som gir lekkasjeproblemer inn i leiligheter. Prosjektet om renovering med balkongutvidelse for det øvrige borettslaget stilles i bero. Den foreslåtte finansieringsplanen stress-testes av en uavhengig rådgiver. Samtidig må styret undersøke hva som skal til for å gjøre prosjektet til et støtteverdig energiøkonomiserende og strømproduserende tiltak, og finne ut hvilke støtteordninger og lånebetingelser som da blir tilgjengelige.

Nedstemt med følgende avgitte stemmer:

8 stemmer for
84 stemmer mot
1 blank stemme

7. Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner

Styret har informert om økte kostnader for innglassingsprosjektet. Flere opsjoner i tilbudet fra Balco er helt nødvendig å inkludere for å få et optimalt resultat for alle andelseiere. Styret har akseptert et fastpristillegg til kontrakten med Balco som sikrer oss mot prisøkning i prosjektperioden. Dette koster 2,7 millioner mer. Styret ønsker å øke lånerammen til 70 millioner slik at vi sikrer oss mot uforutsette utgifter som informert i informasjonsmøtet torsdag 6. mars. Presentasjonene fra møtet ligger på Bate.no/MinSide.

Styret vil påpeke at eventuelle midler som er igjen blir overført til vedlikeholdsbudsjettet siden det er tvingende nødvendig å for eksempel rense ventilasjonskanalene.

Vedtak:

Lånerammen til innglassingsprosjektet ble økt med fem - 5 - millioner slik at total ramme blir 70 millioner.

Vedtatt med følgende avgitte stemmer:

11 stemmer mot

80 stemmer for

2 blanke stemmer

8. Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene

Styret ønsker å oppdatere ordensreglene med følgende endringer:

Punkt 3: Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer. Avsnitt om våtrom Tilleggstekst ang. beredere:

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

Punkt 3, avsnitt om ventilasjon. Tilleggstekst:

Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt.

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

Punkt 3: Tilleggstekst på slutten av punktet;

Etter eksisterende tekst. Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

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

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

Punkt 4, kjøring og parkering:

Setningen som handler om at det ikke er tillatt å lade el-sparkesykler/el-sykler etc. blir oppdatert med **også å gjelde i privat bod.**

Punkt 7, Brannvern.

Tilleggstekst i 2. avsnitt om brannvarslingssystem

Borettslaget har et meget avansert og nymotens brannvarslingssystem, med tilhørende lekkasjesensor. Det er imidlertid slik at dette ikke virker dersom ikke alle leilighetene sine brannvarslingsdetektorer er "online" og koblet til en sentral. Andelseier må derfor sørge for at brannvarslingsdetektorer er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at sensoren for vannlekkasje er plassert riktig, koblet til sentralen og har virksomme batteri. Styret skal sørge for tilgang på batteri.

Tilleggstekst i 3. avsnitt om service på brannslukningsapparater:

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i felles oppgang nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet. Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernustyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernustyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.

De oppdaterte ordensreglene blir sendt ut sammen med protokollen og lagt på hjemmesiden og Min side.

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Rune Gederø ble gjenvalgt til leder for 2 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer er på valg.

Det forelå tre kandidater. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt som styremedlemmer for 2 år.

Jan Erik Olsen
Nina Aspøy
Vibeke Kaarstad

Vedtak:

Jan Erik Olsen (gjenvalg) og Nina Aspøy (ny) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Lisbeth Hansen ble gjenvalgt til varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Anita Støyva, Kari Sylte og Marianne Hagenes utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.

Et borettslag av vår størrelse har rett til å møte med to delegerte på Bate sin generalforsamling. Disse må velges ved navn på generalforsamlingen.

Vedtak:

Ole Kristian Kristiansen og Marie Therese Christensen Backer ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

9.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Rune Gederø, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Marie Therese Christensen Backer, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Ole Kristian Kristiansen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Jan Erik Olsen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Nina Aspøy, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Lisbeth Hansen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Madlamark II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tone Høyland (sign.)

Anita Støyva (sign.)

23.04.2025

23.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme per andel.

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

Tirsdag 22.04.2025, kl. 19:00

Hotel Energy

OBS! Ta med penn i tilfelle skriftlig avstemming.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppdatere vedtekter: Endring av antall varamedlemmer

6 Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer

7 Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner

8 Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene

9 Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.

9.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Madlamark II

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

På grunn av en voldsom økning i arbeid for styret ønsker styret å øke honoraret for foregående periode. Det har vært betraktelig mer arbeid med innglassingsprosjektet enn forventet, og styret har brukt mye ekstra tid på dette. Styret ønsker derfor å vise at alt ekstraarbeid utover forventet arbeid skal belønnes og kompenseres økonomisk.

I tillegg har borettslaget alltid ligget i nederste sjiktet på Bate sin skala over normalt styrehonorar basert på antall andeler.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000. Dette er midlertidig, og gjelder kun for denne perioden. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatere vedtekter: Endring av antall varamedlemmer

I vedtektene paragraf 8-1 står det at borettslaget sitt styre skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret gjennomfører ikke styremøter uten at alle styremedlemmer er til stede, og kan derfor ikke se behovet for to varamedlemmer. I tillegg har ikke borettslaget en egen valgkomité, og styret må da hvert år rekruttere 4 eller 5 kandidater til styrearbeid (to styremedlemmer, styreleder, pluss to varamedlemmer). Varamedlemmene sitter i 1 år.

Styret ønsker derfor å fjerne kravet om to varamedlemmer i vedtektene våre, og gå ned til kun ett -1- varamedlem.

Forslag til vedtak: Vedtektene paragraf 8-1 (1) endres til:
"Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire styremedlemmer, og ett -1- varamedlem".

I tillegg oppdateres vedtektene der varamedlemmer er omtalt slik at det spesifiseres at det kun er én;
8-1(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år.
Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

6. Kvalitetssikre nåværende finansieringsplan og jobbe fram alternativer

Saken er innmeldt av Ove Bergersen

De fleste beboere venter nå på nye balkonger og den nødvendige tettingen av fasadene, men det nye informasjonsmøtet om betongrenoveringen/utbyggingen viser stor usikkerhet med hensyn til økonomien i prosjektet som det virker som flertallet i styret ønsker å pålegge beboerne.

Det høres på en måte akseptabelt ut å betale tilbake 70 millioner i lån over 50 år. Anslått økning i fellesutgiftene går fra et anslag på ca. 2200 til bare 2800 (for stor leilighet). Men som tidligere styreleder Owe Hernes viste i sin presentasjon, må vi som beboere i tillegg påregne flere andre utgifter til de fellesutgifter vi allerede nå betaler. Dessuten garanterer såkalte «ballonglån» med en renteswapavtale bare en rente for en viss periode, og med et lån over 50 år, sier dette lite om hva lånekostnadene blir om noen år. Femti år er lenge og slike lån garanterer ikke mot tap som kan gi en stor økning i felleskostnadene. De som vurderer finansiell risiko ved store lån, anbefaler ikke slike lån. Før inngåelse av kompliserte låneavtaler, bør det uansett, som et minimum, gjennomføres en stresstest av uavhengige rådgivere. Se: <https://www.kbn.com/kunde/finansrapportering/finansiell-risiko/>

To av våre lån vil bli innfridd fra 2037. Nye lån i statlige banker kan få en avdragsfrihet i 8 år. Det mest logiske blir da at vi tar opp et nytt stort lån til utvidelse av balkongene i 2029 – da med 8 års avdragsfrihet. Dette vil sikre en myk overgang samtidig som de samlede renteutgiftene i prosjektet ikke blir for høye.

Videre bør et så stort prosjekt som ny fasade med utbygging, ses i sammenheng med de nye kravene om energiøkonomisering i bygg og ønsket fra EU om mer fornybar energi. Med de nye fornybardirektivene som regjeringen nå er i ferd med å underskrive, vil såkalte «energiamfunn» som for eksempel et borettslag, mulighet til å selge overskuddskraft uten gebyrer. Støtteordningene for slik energiøkonomisering er nå i ferd med å falle på plass. Alt dette er argumenter for å utsette utbyggingsprosjektet noen få år, og heller fronte det som et prosjekt som skaper fornybar energi ved at de nye glassfasadene kombineres med solceller og/eller varmepumper.

Likevel: det er klart at de som opplever lekkasjer må få utbedret disse. Det stilles imidlertid spørsmål ved hvor godt flertallet i styret har prøvd å få ned prisen på dette nødvendige arbeidet. Det fremmes derfor følgende forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Det iverksettes umiddelbart arbeid med å utbedre balkonger som gir lekkasjeproblemer inn i leiligheter. Prosjektet om renovering med balkongutvidelse for det øvrige borettslaget stilles i bero. Den foreslåtte finansieringsplanen må stress-testes av en uavhengig rådgiver. Samtidig må styret undersøke hva som skal til for å gjøre prosjektet til et støtteverdig energiøkonomiserende og strømproduserende tiltak, og finne ut hvilke støtteordninger og lånebetingelser som da blir tilgjengelige.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke til følge.

Et vedtak i denne saken vil stoppe det planlagte prosjektet og annullere vedtaket om innglassing som ble gjort i ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Styret ønsker å minne andelseiere om at vedtaket om innglassing og utvidelse av balkonger ble gjort med et overveldende flertall på 97%. Det finnes ingen grunn til å sette prosjektet på pause og trenere fremdrift. Og som styret har informert om flere ganger

lener vi oss på rapporten fra Multiconsult som sier at det beste alternativet for å hindre lekkasjer er innglassing av betongen.

Styret har presentert estimerte kostnader, og nylig informert om ustabilitet i verdensmarkedet som dessverre også påvirker vårt prosjekt. Vi har fått meget god hjelp og rådgivning fra Danske Bank som er den banken som finansierer Balco sine kunder da de vet hvor høy kvalitet løsningen har med estimert levetid mellom 80-100 år. Danske Bank er den banken som tilbyr den laveste renten. Styret ønsker å påpeke at Husbanken kun finansierer nybygg, og ikke rehabilitering. Bate er også naturlig en god sparringspartner som vår forretningsfører.

Styret har brukt tiden fra vedtaket ble gjort med 97% flertall i ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 til å forhandle frem kontrakt med Balco og det beste finansielle tilbudet fra Danske Bank. Styret fikk en oppgave fra generalforsamlingen, og har jobbet i tråd med denne.

Dersom denne saken blir vedtatt i generalforsamling ser styreleder på dette som mistillit og ønsker da naturligvis ikke å stille til gjenvalg som styreleder.

7. Øke låneramme fra 65 millioner til 70 millioner

Styret har informert om økte kostnader for innglassingsprosjektet. Som informert var det flere opsjoner i tilbudet fra Balco som er helt nødvendig å inkludere for å få et optimalt resultat for alle andelseiere. Styret har akseptert et fastpristillegg til kontrakten med Balco som gjør at vi sikrer oss mot prisøkning i prosjektperioden. Dette koster 2,7 millioner mer. Styret ønsker å øke lånerammen til 70 millioner slik at vi sikrer oss mot uforutsette utgifter som informert i informasjonsmøtet torsdag 6. mars. Presentasjonene fra møtet ligger på Bate.no/MinSide.

Styret vil påpeke at eventuelle midler som er igjen blir overført til vedlikeholdsbudsjettet siden det er tvingende nødvendig å for eksempel rense ventilasjonskanalene.

Forslag til vedtak: Lånerammen til innglassingsprosjektet økes med fem - 5 - millioner slik at total ramme blir 70 millioner. Økningen medfører at vi da kan gå i gang med prosjektet.

8. Orienteringssak: oppdatering av ordensreglene

Styret ønsker å oppdatere ordensreglene med følgende endringer:

Punkt 3: Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer. Avsnitt om våtrom Tilleggstekst ang. beredere:

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

Punkt 3, avsnitt om ventilasjon. Tilleggstekst:

Borettslaget har felles ventilasjonssystem. Styret sørger for å holde vedlikehold på dette utstyret slik at det alltid virker optimalt.

Andelseier har også en plikt til å sørge for optimal funksjon for ventilasjonssystemet. Andelseier må sørge for at innsuget til ventilasjonen alltid er åpen, og at det er fritt for

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

Punkt 3: Tilleggstekst på slutten av punktet;

Etter eksisterende tekst. Andelseiere oppfordres på det sterkeste å ha innboforsikring.

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

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

Punkt 4, kjøring og parkering:

Setningen som handler om at det ikke er tillatt å lade el-sparkesykler/el-sykler etc blir oppdatert med **også å gjelde i privat bod.**

Punkt 7, Brannvern.

Tilleggstekst i 2. avsnitt om brannvarslingssystem

Borettslaget har et meget avansert og nymotens brannvarslingssystem, med tilhørende lekkasjesensor. Det er imidlertid slik at dette ikke virker dersom ikke alle leilighetene sine brannvarslingsdetektorer er "online" og koblet til en sentral. Andelseier må derfor sørge for at brannvarslingsdetektorer er koblet til sentral, laste ned appen vi bruker for selvkontroll og alarm, sørge for at det alltid er virksomme batteri, og at vannlekkasjesensoren er plassert riktig, koblet til sentralen og har virksomme batteri. Styret skal sørge for tilgang på batteri.

Tilleggstekst i 3. avsnitt om service på brannslukningsapparater:

Borettslaget fører regelmessig vedlikehold av pulverapparat etter avtale med godkjent firma som gjør dette for oss. Andelseier plikter derfor å gjøre pulverapparatet tilgjengelig for dette firmaet når det er tid for kontroll. Pulverapparatet plasseres da i fellesgangen nede, der det blir gjort en kontroll av apparatet. Borettslaget har gjort dette flere ganger, men styret ønsker med dette å sikre sin plikt til å ha kontroll på, og sikre at brannvernutstyr levert av borettslaget alltid fungerer som tiltenkt. Andelseier må derfor sørge for at brannvernutstyret blir kontrollert når styret gir beskjed om dette.

De oppdaterte ordensreglene blir sendt ut sammen med protokollen og lagt på hjemmesiden og Min side.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

9. Valg

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 1-2 varamedlemmer for 1 år. (Avhenger av vedtak i sak 5, vedtektsendring for styrets sammensetning)

9.1 Valg av leder for 2 år

Det er ingen som har meldt interesse for å ta over som styreleder i dette valget. Forutsatt at utsettelse av innglassingsprosjektet ikke vedtas i sak 6 stiller nåværende styreleder til gjenvalg. Dersom prosjektet vedtas utsatt er ikke gjenvalg aktuelt.

Forslag til vedtak: Rune Gederø velges til styreleder for 2 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer er på valg. Styret har presentert kandidater, og andelseiere står fritt til å velge mellom de som står på valg.

Følgende andelseiere kan velges. Det stemmes på to av navnene. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt som styremedlemmer for 2 år. Avgjøres ved skriftlig avstemming.

Jan Erik Olsen
Nina Aspøy
Marie Larsen Gellein
Vibeke Kaarstad

Forslag til vedtak: De to kandidatene som får flest stemmer blir valgt inn i styret for de neste to år.

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forutsatt vedtatt vedtektsendring for styresammensetning velges nå av ett varamedlem, og ikke to.

Forslag til vedtak: Lisbeth Hansen gjenvelges som varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ingen valgkomité nå. Dersom benkeforslag mottas på møtet kan valgkomité på 2-3 medlemmer velges.

Forslag til vedtak: Eventuelle kandidater settes opp her.

_____ og
_____ utgjør borettslagets valgkomité
det neste året.

Alternativt:
Det velges ikke valgkomité.

Styrets innstilling: Styret fortsetter som valgkomité dersom det ikke blir valgt en valgkomité.

9.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling.

Et borettslag av vår størrelse har rett til å møte med to delegerte på Bate sin generalforsamling. Disse må velges ved navn på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ole Kristian Kristiansen og Marie Backer velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Styrets innstilling: Forslaget tas til følge.

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 462 376	8 058 888	8 462 765
Tilskudd	1	0	15 000	0
Lading el-bil		110 218	67 862	115 000
Beboeropdrag		1 600	22 266	0
Sum inntekter		8 574 194	8 164 016	8 577 765
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	273 840	273 840	433 900
Avskrivninger	7	391 073	769 914	0
Forretningsførerhonorar		225 096	218 748	237 000
Tilleggstjenester forretningsfører		51 917	14 675	15 625
Revisjonshonorar	3	17 258	15 939	17 500
Vaktmestertjenester	4	866 400	738 744	600 000
Drift og vedlikehold	5	1 001 080	1 559 412	1 500 600
Forsikringer		690 976	699 436	793 500
Kommunale avgifter		1 590 728	1 605 176	1 885 000
Energi/strøm		305 850	311 181	300 000
Kontingent Boligbyggelag		48 000	48 000	56 000
Administrasjonskostnader		106 840	345 817	99 500
Sum kostnader		5 569 058	6 600 882	5 938 625
Driftsresultat		3 005 136	1 563 134	2 639 140
Finansielle poster				
Renteinntekter		68 709	52 875	60 000
Kundeutbytte		74 650	69 073	50 000
Rentekostnader		812 335	855 752	788 000
Netto finanskostnader		668 975	733 805	678 000
Resultat	6	2 336 160	829 330	1 961 140

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	434 200	434 200
Bygninger	7	24 691 768	24 691 768
Parkeringsanlegg	7	33 708	33 708
Andre driftsmidler	7	874 410	1 265 483
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 034 087	26 425 160
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		107 009	54 834
Forskuddsbetalte kostnader		391 805	341 253
Andre fordringer		0	1 179
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 104 126	1 478 051
Sum omløpsmidler		2 602 940	1 875 316
SUM EIENDELER		28 637 026	28 300 476

120 Borettslaget Madlamark II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		-8 267 664	-10 603 824
Sum egenkapital	8	-8 251 664	-10 587 824
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	16 793 509	17 976 105
Pant- og gjeldsbrev lån	9	14 178 704	14 779 075
Borettsinnskudd		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		36 412 213	38 195 180
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		47 687	11 371
Leverandørgjeld		324 598	614 854
Annen kortsiktig gjeld		104 192	66 895
Sum kortsiktig gjeld		476 477	693 120
Sum gjeld		36 888 690	38 888 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 637 026	28 300 476

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rune Gederø
Styreleder

Ole Kristian Kristiansen
Styremedlem

Marie Therese Christensen Backer
Styremedlem

Jan Erik Olsen
Styremedlem

Owe Hernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bates grønne kroner	0	15 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
Sum personalkostnader	273 840	273 840

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12	0	0
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	7 732 830
Innbetalt driftskapital i år	866 400	549 408
Andel drift	680 019	734 619
Avregning TSS 2023	-186 381	185 211
Skyldig/til gode hos TSS	0	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	301 511	283 300
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 345	559 724
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 880	12 089
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	51 626	45 481
6730 Honorar for teknisk rådgivning	117 478	68 430
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	445 653	586 023
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	4 365
Sum	1 001 080	1 559 412

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	2 336 160	829 330
Avdrag på lån	-1 782 967	-1 739 691
Aktiverte anskaffelser	0	-213 749
Tilbakeføring av avskrivning	391 073	769 914
Endring disponible midler	944 266	-354 196
Omløpsmidler	2 602 940	1 875 316
Kortsiktig gjeld	476 477	693 120
Disponible midler	2 126 462	1 182 196

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Bygninger	Påkostninger	Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 167	53 438	1 068 350	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 833	160 313	575 265	24 042 276	649 493	33 708
Årets avskrivninger :	19 600	42 750	328 723	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2021	1975	2007	1975
Antatt levetid i år :	10	5	5			

Tomter

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	-8 267 664	2 336 160	-10 603 824
Sum Egenkapital	-8 251 664	2 336 160	-10 587 824

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	60308106252	13558063 7	13558063
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012	2011
Rentesats:	2.74 %	2.445 %	2.287 %
Betingelser:	Fastrente i 10 år fra 11.10.19.	Fastrente 10 år fra 01.05.22.	Fastrente 10 år fra 01.04.22.
Beregnet innfridd:	30.03.2043	01.01.2037	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000	7 700 000	17 550 000
Lånesaldo 01.01:	14 779 075	5 530 908	12 445 197
Avdrag i perioden:	600 371	350 400	832 196
Lånesaldo 31.12:	14 178 704	5 180 508	11 613 001
Saldo 5 år frem i tid:	10 967 783	3 412 418	7 624 739

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 36 412 213,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 26 034 087,-.

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

Styreleder	Rune Gederø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ole Kristian Kristiansen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Marie Therese Christensen Backer (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Owe Hernes (sign.)	08.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark II

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rune Gederø

Styremedlem, Jan Erik Olsen

Styremedlem, Owe Hernes

Styremedlem, Marie Therese Christensen Backer

Styremedlem, Ole Kristian Kristiansen

Varamedlem, Cathrine Storhaug

Varamedlem, Lisbeth Hansen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 18 styremøter hvor i alt 88 protokollførte saker har vært behandlet. I tillegg har vi hatt rundt 20 prosjektrelaterte arbeidsmøter for å jobbe med både kontrakt med Balco og med bank, både med og uten Multiconsult og Balco.

Arrangementer: det har vært avholdt informasjonsmøter og ekstraordinær generalforsamling i sammenheng med innglassingsprosjektet. Det har også vært visning av balkonger fra Balco med styremedlemmer tilstede.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Innglassingsprosjektet: dette har tatt mye mer tid enn styret forventet. Styret skal ta beslutninger basert på fakta, og vi har brukt tiden fra ekstraordinær generalforsamling der vi fikk dette oppdraget til å finne beste leverandør og beste bank. Helt i sluttfasen fikk vi et tilbud fra en konkurrent av Balco. Tilbudet var dyrere, de presenterte en løsning vi ikke likte og de trengte betraktelig mer tid til å gjennomføre prosjektet. Derfor ble Balco valgt som leverandør av innglassingsprosjektet. Vi kan imidlertid ikke signere kontrakt med Balco før vi har signert avtale med bank, og siden vi må be om en høyere ramme i generalforsamlingen 22. april vil vi signere lån med bank og kontrakt med Balco så raskt som mulig etter generalforsamlingen har godkjent ny låneramme.

Innglassingsprosjektet er viktig. Det er et av de viktigste prosjektene borettslaget har gått i gang med. Som vi har informert om flerfoldige ganger må vi gjøre noe for å sikre oss at betongen slutter å suge inn vann. Vi har mange vannskader på bygningen, som gjør at vi får vannskader inne i leilighetene. Forsikringen vår dekker ikke disse skadene fordi bygningen er eldre enn 40 år. Når vi er ferdig med innglassingsprosjektet "nulles" dette ut og vi får full dekning i forsikringen igjen.

I tillegg har generalforsamlingen bestemt, med overveldende flertall, at vi skal utvide balkongene med 1,2 meter. Dette gir oss beboere et ekstra rom, noe som også øker livskvaliteten.

Borettslaget har hatt flere informasjonsmøter, og styret har brukt mye tid på å forberede disse.

Det begynner å bli mange dyr i borettslaget. Vedtektene våre sier ingenting om at det ikke er tillatt med dyrehold, men styret ønsker allikevel å ha en viss oversikt over antall dyr. Vi har derfor sendt rundt en egenerklæring til alle der vi har bedt dyreeiere om å returnere

med informasjon om dyret, og en underskrift på at vilkårene for å ha dyr i borettslaget blir fulgt.

Styret har fått for mange henvendelser om at det sjelden er ledige parkeringsplasser for gjester. Vi har derfor informert om at vi vil gå runder og skrive opp biler som til stadighet parkerer på våre gjesteplasser. Plassene er forbeholdt gjester, og ikke beboeres bil nummer to.

Alle som har ladeboks for el-bil blir belastet årlig via en manuell opptelling gjort av Bate. Denne tjenesten skal Bate slutte med, og vi har derfor inngått en driftsavtale med Lyse. På denne måten vil hver beboer få en månedlig regning fra Lyse.

Styret jobber kontinuerlig med å finne beste pris på faste avtaler borettslaget har. Vi har for eksempel en vaktmester, vi har et renholdsfirma som vasker fellesgangen vår. Vi har avtale med firma som vasker og bytter ut alle mattene våre. Vi har avtale med et selskap som inspiserer og godkjenner pulverapparat og brannslanger. Vi har også en avtale med Bate som vår forretningsfører. Vi har en avtale med Gjensidige for forsikring av bygningsmassen og uteområdene våre. Vi kan nevne at vi har kuttet kostnaden for vaktmestertjenester med 50%. Fra 80 000 i måneden til 40 000 i måneden.

Borettslaget har et moderne og nymotens brannvarslingsanlegg fra Sfty. Vi ser imidlertid at det er flere beboere som ikke er "online" med systemet, og at batterier ikke blir byttet ut når det trengs. Vi ønsker derfor å inngå en avtale med Sfty for å overvåke at alle leilighetene sine branndetektorer og lekkasjesensorer slik at systemet fungerer som tiltenkt. Vi vil da få tilsendt batterier i postkassen, og Sfty vil overvåke hvilke leiligheter som ikke er "online" og ta kontakt med beboere for å bistå med hjelp til å bytte batteri eller koble opp med app.

Hvert år får vi besøk av en koloni med måker. Måkene er vernet siden de er utrydningstruet, derfor kan vi ikke gjøre drastiske tiltak for å bli kvitt de. Vi vil fortsette å samarbeide med vaktmester for å finne løsninger som gjør at måkene finner takene våre mindre attraktive for reirbygging.

Styret har også dialog med Stavanger kommune når det er aktuelt, for eksempel ved nabovarsler og den konkrete saken om flytting av bussholdeplasser.

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

Styrets planer fremover

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

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

Følge opp vaktmester enda mer for å sikre at de ikke forbruker flere timer enn det som blir betalt per måned. For eksempel kutte ned på hyppigheten av gressklipping.

Sette nytt styre, fordele oppgaver, sette forventninger.

Informere og kommunisere til beboere hyppigere enn før. Vi må begynne å informere om hva vi har diskutert og jobbet med i styremøtene.

Jobbe sammen med vaktmester for å håndtere problemet med måker.

Innhente tilbud på rens av ventilasjonssystemet vårt.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Madlamark II.

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

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

Praktisk informasjon:

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

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

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

Mandag 15.04.2024, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Nytt informasjonsmøte og høringsperiode om utbedring av balkonger og betongfasader

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Madlamark II

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

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

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

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

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

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

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

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

5. Godtgjørelse til styret

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

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

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

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

Ove Bergersen
Vibeke Kaarstad
Marie Therese Backer
Ole Kristian Kristiansen

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

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

120 Borettslaget Madlamark II

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

120 Borettslaget Madlamark II

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

120 Borettslaget Madlamark II

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

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rune Gederø
Styreleder

Cathrine Storhaug
Styremedlem

Owe Hernes
Styremedlem

Ove Bergersen
Styremedlem

Jan Erik Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

Regnskap

2023

Bates grønne kroner

15 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

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

Note 5 - Drift og vedlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	829 330	1 076 120
Avdrag på lån	-1 739 691	-1 697 451
Aktiverte anskaffelser	-213 749	-196 000
Tilbakeføring av avskrivning	769 914	17 967
Endring disponible midler	-354 196	-799 364
Omløpsmidler	1 875 316	2 531 006
Kortsiktig gjeld	693 120	994 613
Disponible midler	1 182 196	1 536 393

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Elbil Ladeanlegg	Bygninger	Påkostninger	Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 000	0	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
Årets tilgang :	0	213 750	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 000	213 750	1 643 615	24 042 276	649 493	33 708
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 567	10 688	739 627	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	158 433	203 063	903 988	24 042 276	649 493	33 708
Årets avskrivninger :	19 600	10 688	328 723	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2021	1975	2007	1975
Antatt levetid i år :	10	5	5			

Tomter

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 38 195 180,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 26 425 160,-.

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Madlamark II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Madlamark II

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Madlamark II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Madlamark II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 22:03:50 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Madlamark II

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rune Gederø

Styremedlem, Jan Erik Olsen

Styremedlem, Cathrine Storhaug

Styremedlem, Ove Bergersen

Styremedlem, Owe Hernes

Varamedlem, Orhan Duman

Varamedlem, Lene Engelsgjerd Kramer

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

Arrangementer:

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

Dugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

Tidkrevende beboersaker, med rettslig avgjørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi har kartlagt dyrehold i borettslaget.

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

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

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

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

Skrape og male trefasade der det trengs.

Mer involvering fra beboere, med flere frivillige.

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

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

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024