

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Helmer Hanssens gate 2E  
4019 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 57/545  
Andelsnr./Aksjenr. : 38/38  
Stavanger kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 76 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 29.08.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

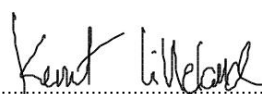
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto: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 gammel, 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	29.08.2025
Referansenummer	15075155
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0108
Hjemmelshaver/selger	Bendik Horvei Skeide
Bygnings sakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Bendik Horvei Skeide
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	01.09.2025 16:40

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Helmer Hanssens gate 2E
Postnummer/sted	4019 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	57/545
Andelsnr./Aksjenr.	38/38
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SAXEMARKA 3
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1959		

## Byggemåte

Leilighet.

Leilighetsbygg oppført i 1959. Felles trappeoppgang med callinganlegg. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med boder i nederste etasje (u.etg). Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db43. Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Leilighet beliggende i byggets 4.etg. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod på loft (5etg) med skråtak og 1 bod i kjeller (u.etg).  
Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter 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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
	Kjøkken		Vannrør	9
		Avløpsrør	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	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etg	69			69	7
	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og entré.				Balkong.
5.etg		2		2	
		Bod.			
U.etg		5		5	
		Bod.			
SUM	69	7		76	7
<b>Total bruksareal: 76 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boden i 5.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 6m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 68m<sup>2</sup> P-ROM og 1m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom

Bad fra ukjent årstall, opplyses å være oppgradert med fliser i 2012.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Malte flater i himling.

Vegghengt servantinnredning med dør.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Dusjhjørne med glassdører.

Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Avtrekkventil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

1 sluk.

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

Overflater vegger - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (fra inspeksjonsluke på bad). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16 (forøvrig under 8% som er det laveste instrumentet registrer). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er noe utilfredsstillende, med bakgrunn i observerte skader/svellinger på dørblad. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør utvides.
	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 tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk er plassert under oppkant ifm dusjsonen, noe utilfredsstillende mtp rengjøring av sluket. Tilstrekkelig tilkomst bør etableres.
	Overflater himling	Det registreres malingsavflassing i himling over dusjsonen. Forhold av estetisk karakter, overflatebehandling kan vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>Tettesjiktet har en ukjent alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.</p> <p>Grunnet plassering av oppkant ifm dusjsonen er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.</p>
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	<p>Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.</p> <p>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.</p>


## Kjøkken

---

Innredningen er fra 2012 med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber og metall.  
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - 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.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern 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 (fliser i deler av entré).  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte 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	Innerdører til bad har skader/mindre svellinger i bunn av dørbled. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
---	------------	---

## Etasjeskiller - 4.etg

---


Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.


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

Skjevhetsmåling

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

Vannrør av kobber.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Stakeluke er plassert i fellesgang i u. etg.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor under varmtvannsbereder i teknisk sjakt.  
Varmtvannsbereder på 91L (fra 2019) plassert i teknisk sjakt.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **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.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern 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.

## 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 sikringssskap: Nei

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011  
Foreligger det el-tilsynrapport 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:  
Sikringssskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappeoppgang like utenfor leiligheten.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

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

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

## Dører og vinduer

---


Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db43.  
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2019).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2012).

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til balkong på ca. 7m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0. 91 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2**      Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)      Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske 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. 43 meter og på bad er takhøyden målt til ca. 2. 37 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.05.2011, arbeidene gjelder rehabilitering av det elektriske anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 26.08.2025.

## 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.



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Rekkverkshøyden.]



Våtrom - [Fuktmåling.]



Våtrom - [Sluket plassering.]



Våtrom - [Sluk på bad.]



Våtrom - [Malingsavflassing i himling.]



Våtrom - [Mindre svellinger på dørblad til bad.]



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]*

# Egenerklæring

Helmer Hanssens gate 2E, 4019 STAVANGER

26 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Helmer Hanssens gate 2E

**Postadresse**

Helmer Hanssens gate 2E

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten helt siden jeg flyttet inn i mai 2020.

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92030266

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Skeide, Bendik Horvei

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

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

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

## Skjevheter og sprekker

---

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

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært utfordringer med rotter, som har kommet seg inn på loftet. I 2023 ble det gjort et større arbeid for å kartlegge kilden til



problemet, samt eliminere de som hadde kommet seg inn. Problemet er minimalt/ikke tilstede i dag, og skadedyrkontroll gjennomføres jevnlig av Antisimex og vaktmester for å sikre at de holdes unna fremover.

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 nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Arbeid med sykkelstamveien langs blokken. Anslås ferdig i løpet av 2026, da blir hagen tilbakeført (det som nå er prakeringsplass). Balkongene skal totalrenoveres i starten av 2026, mens arbeidet pågår er det ikke mulighet for å bruke balkong (tar ca. 3 mnd.).

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Totalrenovering av balkongene: blir fornyet med enten ny åpen balkong av ca samme størrelse som i dag, eller innglasset (vinterhage) med langt større areal enn i dag. Valg av løsning stemmes på ved generalforsamling 3. september 2025. Det anslås at felleskostnadene vil øke med om lag 1000 til 2000 kr, avhengig av valgt løsning. Anslaget er veiledende og ikke nøyaktig.

Levetiden til rørsystemet i hele blokken skal forlenges gjennom oppgraderinger (strømpesokk). Prosjektet finansieres gjennom oppstarte midler, og vil ikke være del av økning av felleskostnader. Merk at mens arbeidet pågår, vil det ikke være vann i leilighet. Arbeidet anslås å vare 11 dager pr oppgang, og vil gjennomføres rundt november.

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:**

Parkeringsplassene som disponeres i dag flyttes tilbake til lokasjonen under sykkelstamveien, som vil fungere som en carport over bilene. Dagens parkeringsplass blir tilbakeført til borettslaget og gjøres om til hage/grøntområde.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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 95246735**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Skeide, Bendik Horvei

2025-08-26

Identification

 **bankID** Skeide, Bendik Horvei



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Skeide, Bendik Horvei

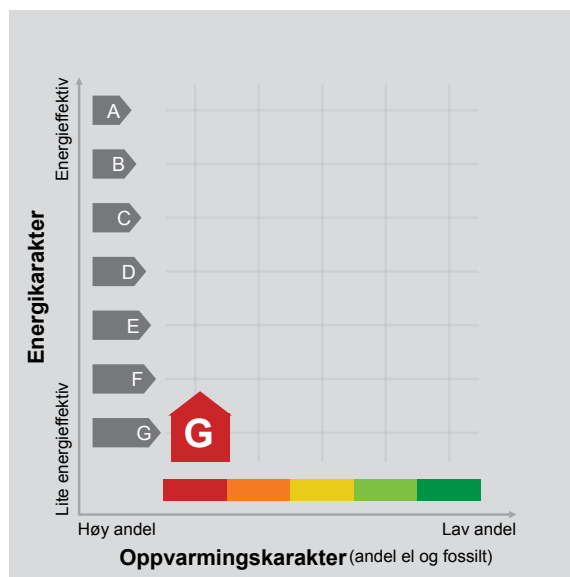
26/08-2025  
13:10:17

BANKID

# ENERGIATTEST



Adresse	Helmer Hanssens gate 2E
Postnummer	4019
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4563816
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-164518
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 6 260 kWh pr. år

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

6 260 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1959
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	69
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 18: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utført: 08.09.25 Side 1 av 2

Borettslaget Saxemarka III	<b>Vår ref.:</b>	75/37
Helmer Hanssens gate 2 E	<b>Type:</b>	Borettslag
4019 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Bendik Horvei Skeide
<b>Organisasjonsnr:</b> 932 305 186	<b>Andelsnr:</b>	38

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 743

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 588
Objekt:	Vaskeri ( 78 - 21 )	155

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	102 171	Gjeld siste årsoppg.::	102 329
Klient ajourf. lån:	3 822 430	Klient gj. s. årsoppg.:	3 858 916

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 96867184845, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 08.09.2025: 3 822 430

Andel av saldo: 102 171

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 ( siste termin 30.06.2049 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bendik Horvei Skeide

Adresse: Helmer Hanssens gate 2 E

Postnr/-sted: 4019 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90362299

E-post: Saxemarka3@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	54 254	Gjeld:	102 329	Andre inntekter:	1 758
		Utgifter:	6 022		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 385
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1959

Gårds/bruksnr: 57/545

Bygningstype: Blokk u/heis

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92030266
--------------	---------------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1959	SSBnr:	H0401		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	70

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 08.09.25 Side 2 av 2

Borettslaget Saxemarka III	<b>Vår ref.:</b>	75/37
Helmer Hanssens gate 2 E	<b>Type:</b>	Borettslag
4019 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Bendik Horvei Skeide
<b>Organisasjonsnr:</b> 932 305 186		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type B	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

#### Fasiliteter:

- En blokk med 38 andeler, 5 innganger. 1, 2, 3 og 4- roms
- Ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt, men kan søkes om til styret
- Fellesvaskeri i kjeller mot betaling. Kontakt styret for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Har vaktmestertjenester
- Lademulighet for el-bil - ta kontakt med styret
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
- 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 Borettslaget Saxemarka III, org nr. 932305186, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 24. mars 2015.

Sist endret på generalforsamling 6. mai 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.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

## **2-2 Sameie i andel**

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
  - (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

## 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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.

## 4-3 Korttidsutleie

Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 døgn per år uten godkjennelse fra styret, forutsatt at andelseier i hovedsak bor i boligen.

Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

Forutsetningen er videre at andelseier overholder grensen på 30 dager, og at gjestene overholder borettslagets ordensregler.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for stake opp 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.lign.

(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 Forsikring**

Dersom det er skade i den enkelte andelsleilighet som gjør at borettslagets bygningsforsikring skal benyttes, må egenandelen dekkes av eier.

Borettslaget kan kreve erstatning og andre direkte utlegg dekket av eieren ved skade og forsømmelser som skyldes forsett eller uaktsomhet og/eller manglende melding og begrensning av skade.

Ved påførte skader som ikke dekkes av forsikringen, og som skyldes andelseiers manglende vedlikehold, må andelseier svare for både totalkostnaden til utbedring av skadeårsak i egen bolig og følgeskaden i andre berørte andeler.

Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### **5-3 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**

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 enhver 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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv i første møte etter generalforsamlingen.

### **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, har styreleder dobbeltstemme.

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Leder og et styremedlem 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.

## Velkommen i Borettslaget Saxemarka III

Ordensreglene er til for å klargjøre rettigheter og plikter for alle som bor i blokka. Hovedmålsetningen er at vi sammen kan være med på å opprettholde et godt bomiljø.

I Borettslaget Saxemarka III tar vi vare på vår egen og felles eiendom. Som andelseier og/eller beboer er du pliktig til å melde til styret hvis noe blir ødelagt eller ikke virker. Du kan bli ertsatningspliktig hvis skader skjer på grunn av din uaktsomhet.

Renhold i fellesområder blir i hovedsak gjort av innleide krefter, men du oppfordres til å delta på dugnader og rydde inne og ute uoppfordra. Vær også med på å passe på hagen og unngå aktiviteter som skader plener og planter.

I utgangspunktet skal alle ha ro til å sove mellom kl 23 og 7. Aktiviteter som skaper ekstra støy (oppussing, øving på instrumenter etc.) må du avslutte senest kl. 19. På søn-/helligdager, 1. og 17. mai tar vi ekstra hensyn og har ro mellom kl 23 og 12.

Det er tillatt å holde kjæledyr i blokka hvis berørte naboer gir tillatelse skriftlig – i praksis betyr det naboene i oppgangen. Styret kan inndra tillatelsen til å holde kjæledyr.

Du må søke styret om tillatelse hvis du vil sette opp ekstrautstyr som er synlig på utsida (flaggstang, markise, antenne etc). Parker på oppmerka plasser. Det er svært viktig at du ikke hindrer utryknings- og søppelkjøretøyer.

Søppel skal kastes i brønnene og du må ikke etterlate søppel andre steder. Skrot og avfall som ikke går i brønnene kan du oppbevare i boder fram til første dugnad eller bli kvitt ved hjelp av kommunen og gjenvinningsstasjoner.

Av brannvern hensyn er det svært viktig at du ikke bruker ganger og trappeoppganger til oppbevaring av sykler barnevogner osv. Styret kan fjerne/kaste ting fra oppgangene uten varsel. Hovedinngangsdører, dørene ned til kjelleren og inn til loftet skal alltid være låst. Dørene mellom oppgangene inne på loftet og nede i kjelleren må ikke blokkeres.

Dersom du bruker vaskekjeller har du felles ansvar for å holde orden. Husk å skru ned varmen i tørkerom når de ikke er i bruk. Fjern tøy etterhvert som det er tørt.

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka III.

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

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Torsdag 25.04.2024, kl. 17:30**

Bomberommet i kjelleren (D-fløyen)

### **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 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret

Borettslaget Saxemarka III

## **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. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Bendik har sittet i styret i 2 år, og har valgt å stille til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Bendik velges som styreleder i en periode på 2 nye år.

### **5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

André ønsker å stille til valg som styremedlem etter at Malin trer av.

**Forslag til vedtak:** André velges som styremedlem for en periode på 2 år.

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Tore stiller som varamedlem for enda en periode.

**Forslag til vedtak:** Tore forlenger sin rolle som varamedlem. Styret ønsker én til vara slik at vi totalt blir 5 stykker i styret.

### **5.4 Valg av valgkomité**

### **5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 28. mai**

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 004 672	2 004 672	2 004 804
Tillegg felleskostnader		20 460	19 428	18 700
Andre driftsinntekter	1	50 000	0	0
Lading el-bil		0	2 250	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 075 132</b>	<b>2 026 350</b>	<b>2 023 504</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	114 100	79 870	114 100
Avskrivninger	6	15 407	3 955	0
Forretningsførerhonorar		89 244	86 052	93 600
Tilleggstjenester forretningsfører		24 649	16 315	27 100
Revisjonshonorar	3	8 820	8 668	9 800
Vaktmestertjenester		26 010	0	50 000
Drift og vedlikehold	4	1 036 753	202 569	451 000
TV og/eller internett		136 343	136 343	137 000
Forsikringer		144 146	144 702	117 800
Kommunale avgifter		389 118	365 363	455 000
Energi/strøm		68 523	71 286	70 000
Kontingent Boligbyggelag		11 400	11 400	11 400
Administrasjonskostnader		30 823	18 784	28 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 095 336</b>	<b>1 145 307</b>	<b>1 564 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 204</b>	<b>881 042</b>	<b>458 704</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		72 507	27 054	35 000
Rentekostnader		239 673	131 548	311 700
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>167 167</b>	<b>104 494</b>	<b>276 700</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-187 370</b>	<b>776 549</b>	<b>182 004</b>

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	51 960	51 960
Bygninger	6	3 759 774	3 759 774
Parkeringsanlegg	6	149 207	149 207
Andre driftsmidler	6	212 176	137 298
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 173 117</b>	<b>4 098 239</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 214
Forskuddsbetalte kostnader		152 467	158 520
Andre fordringer		9 514	2 244
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 235 193	2 820 065
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 397 175</b>	<b>2 984 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 570 292</b>	<b>7 082 283</b>

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		1 028 871	1 216 241
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 032 771</b>	<b>1 220 141</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	3 929 379	5 220 671
Borettsinnskudd		411 735	411 735
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 341 114</b>	<b>5 632 406</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 421	4 321
Innbetalt strøm		1 323	3 150
Leverandørgjeld		173 786	186 700
Påløpne renter		1 204	1 098
Annen kortsiktig gjeld		7 674	34 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 407</b>	<b>229 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 537 521</b>	<b>5 862 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 570 292</b>	<b>7 082 283</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bendik Horvei Skeide  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mia Masiha Kakar Afzali  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Malin Winum  
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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Statens Vegvesen - Deloppgjør sykkelstamvegen	50 000	0
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	100 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	9 870
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>79 870</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser. Styret har avholdt en styremiddag.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	21 355	20 160
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	739 727	57 254
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	204 047	33 595
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	47 001	11 429
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	43 676
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 622	36 455
<b>Sum</b>	<b>1 036 753</b>	<b>202 569</b>

Økte kostnader til bygningsmessig vedlikehold skyldes innstallering av waterguard, kr 216 000, og malingsarbeid, kr 280 000. Økte kostnader til utvendig vedlikehold skyldes asfaltering, drenering og nye lyktestolper, kr 157 187.

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
Resultat	-187 370	776 549
Avdrag på lån	-1 291 292	-146 981
Aktiverte anskaffelser	-90 285	0
Tilbakeføring av avskrivning	15 407	3 955
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-1 553 540</b>	<b>633 523</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 397 175</b>	<b>2 984 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>196 407</b>	<b>229 736</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 200 767</b>	<b>2 754 308</b>

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Skisseforslag uteareal/iheis	Robotklipper RS615	Zaptec ladeanlegg	Robotklipper RK 3000	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 394	19 777	0	0	3 584 950	134 430
Årets tilgang :	0	0	62 625	27 990	0	0
Årets avgang :	0	19 777	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 394	0	62 625	27 990	3 584 950	134 430
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 447	10 438	2 333	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 394	0	52 188	25 658	3 584 950	134 430
Årets avskrivninger :	0	2 637	10 438	2 333	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2023	2023	1959	1959
Antatt levetid i år :		5	5	5		

	parkeringsanlegg	Tomter	Tørketrommel	Nedgravde bosscont
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 207	51 960	26 125	134 331
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 207	51 960	26 125	134 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	26 125	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 207	51 960	0	134 331
Anskaffelsesår :	1996	1959	2011	2014
Antatt levetid i år :			5	

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	3 900	0	3 900
Egenkapital	1 028 871	-187 370	1 216 241
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 032 771</b>	<b>-187 370</b>	<b>1 220 141</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96867184845</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	brev fra Handelsbanken
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 730 000
Lånesaldo 01.01:	5 220 671
Avdrag i perioden:	1 291 292
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 929 379</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 537 765

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 341 114 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 4 173 117.

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Saxemarka III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Saxemarka III**

Styreleder	Bendik Horvei Skeide (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Mia Masiha Kakar Afzali (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Malin Winum (sign.)	23.03.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Saxemarka III

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saxemarka III 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 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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 09:11:07 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](mailto: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 Saxemarka III

Borettslaget Saxemarka III ligger i Stavanger kommune og består av 38 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932305186.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bendik Horvei Skeide

Styremedlem, Malin Winum

Styremedlem, Mia Masiha Kakar Afzali

Varamedlem, Tore Grødem

Varamedlem, Noel André Botterli Trætnes

## Styrets arbeid i perioden

Kjære beboere,

Vi nærmer oss årets generalforsamling for Borettslaget Saxemarka 3, og vi ønsker å gi dere en oppdatering om fjorårets hendelser og våre planer for i år.

I løpet av det siste året har vi gjennomført flere bygge- og vedlikeholdsprosjekter for å forbedre bomiljøet og sikre tryggheten og trivselen for alle beboere. Dette har gitt et negativt årsresultatet. Utover det har borettslaget god økonomi grunnet oppsparte midler fra 2021 og 2022.

Dette ble gjort i 2023:

- Som en langsiktig investering har alle leilighetene har fått påspandert vannstoppere, som et tiltak for å redusere vannskadene i bygget. I den forbindelse har vi fått redusert forsikringspremien.
- For å møte økte rentekostnader, har vi valgt å betale ned ekstra på lånet, noe som har resultert i en reduksjon av fellesgjelden for andelseierne.
- Trappeoppgangen har fått en løft med maling og interiørdetaljer for å skape et triveligere bomiljø.
- Vi har hatt en del problemer med tette sluk på balkongene og har derfor oppfordret alle til å rense eget sluk. I den forbindelse har vi gjort en kartlegging av samtlige leiligheter for å sikre at sluk er åpne. Samtidig har vi sørget for at alle leiligheter har nødvendig brannsikringsutstyr.
- Veien og drenering mellom inngang C og E har blitt fornyet. Vi har også fått to lyktestolper.
- Det er bygget to ladestasjoner som forvaltes gjennom Elaway. Dersom du ønsker et ladeabonnement, kan dette registreres på deres hjemmeside.
- Vi hadde om omfattende energikarlegging der vi blant annet ble anbefalt å montere solceller på taket. Etter nøyere vurdering kom vi frem til at dette ikke var aktuelt pga. takets alder (denne må først fornyes før installasjon av solceller kan bli aktuelt).
- Vi har erstattet varmekildene i kjellerens vaskeri med avfuktere. Dette for å spare på energikostnadene, samt gjøre tørking av klær mer effektivt. For deg som bruker vaskeri, ber vi om at disse slås av etter bruk (når du ikke tørker klær).
- Vi har gjennomført forhandlinger med Statens Vegvesen angående byggingen av sykkelstamveien. I perioden med anleggsarbeid vil hagen vår midlertidig brukes som parkeringsplass, men den vil bli returnert til oss når arbeidet er fullført i 2026.
- Vi har gjort en kartlegging av hvilke boder som forvaltes av hvem, både i loft og kjeller. Dette har vi gjort for å få bedre oversikt, samt gjøre det mer rettferdig. Noen har hatt ulik antall boder, og dette ønsker vi at det belastet et lite symbolsk

- gebyr for (50 kr). Vi har også oppdatert hvem som bruker vaskeri.
- Vi har vært aktive med rottesikring etter diverse hendelser og ber beboere være oppmerksomme på lagring av mat og søppel i fellesområdene.

## Styrets planer fremover

Vi har flere planer for å forbedre borettslaget ytterligere og sikre at vi fortsetter å ha et trygt og trivelig sted å bo.

- Vi vil utvide antall boder på loftet og forsegle åpne områder for å unngå lagring av rot.
- Avløpsrørene i bygget er modne for fornyelse, og vi vil gjennomføre en større kartlegging av rørsystemet. Styret vil informere mer når vi har ytterligere informasjon av kartleggingen.
- Vi har tidligere informert om at balkongene også er moden for totalrenovering. Det er ikke noe som er besluttet enda, men den foreløpige planen er at totalrenovering starter opp etter at arbeidet med sykkelstamveien er ferdig, som er planlagt ferdig i 2026. Styret vil jobbe med å få kartlagt flere alternativer som kan besluttes på en senere generalforsamling. Valg av løsning skal både skal være til beboers trivsel, men også være bærekraftig og ivareta bygningsmassen i lang tid fremover.
- Tidligere har styret tatt ansvar for vask av trappeoppgang. Dette arbeidet vil nå tildeles et profesjonelt rengjøringsfirma.
- Det blir mye arbeid rundt blokka fremover i forbindelse med utbygging av sykkelstamveien. Styret vil være i dialog med Vegvesenet og sikre at de rettighetene vi har, mens arbeidet pågår, blir ivaretatt.

## Forsikringsavtale

Borettslaget Saxemarka III er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92030266.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka III torsdag 25.04.2024 kl. 17:30 - Bomberommet i kjelleren (D-fløyen).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Bendik Horvei Skeide ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland 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 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 100 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Bendik Horvei Skeide ble valgt til leder for 2 år.

### **5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Styreleder opplyste at sittende styremedlem Mia Afzali skal flytte og trekker seg fra styret. Det ble derfor foretatt valg av to styremedlemmer.

**Vedtak:**

Noel André Botterli Trætnes og Cathrine Wersland ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Tore Grødem og Åsmund Gjære ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### **5.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

### **5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 28. mai**

**Vedtak:**

Bendik Horvei Skeide ble valgt som delegert. Mia Masiha Kakar Afzali ble valgt som vara.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Bendik Horvei Skeide, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Noel André Botterli Trætnes, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Cathrine Wersland, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Tore Grødem, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Åsmund Gjære, valgt for 1 år i 2024

Stavanger, 25.04.2024

# Protokoll for Borettslaget Saxemarka III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Morten Hovland Haaland (sign.)

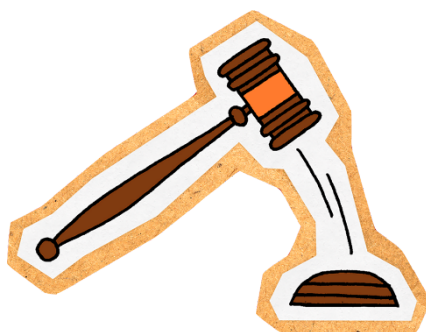
Bendik Horvei Skeide (sign.)

26.04.2024

29.04.2024

# Borettslaget Saxemarka

III



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka III.

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

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Onsdag 07.05.2025, kl. 17:30**

Møterom i kjeller, inngang D

### **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 E-post for kommunikasjon fra styret til andelseiere

#### 6 Endring av vedtekter

#### 7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av varamedlem for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai

Styret  
Borettslaget Saxemarka III

## 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

I siste periode har styret måttet foreta ekstra mye arbeid på bakgrunn av informasjonen skrevet over. Styremedlemmer har måttet sette av mye tid knyttet til styrearbeid i sin friperiode, og enkelte ganger under normal arbeidstid. I den forbindelse foreslår styret en ekstra justering av årets honorar, som belønning for innsatsen.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 150.000 kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. E-post for kommunikasjon fra styret til andelseiere

Hei, styret benytter som kjent - i tillegg til enkelte oppslag i gangene - en Facebook-gruppe til informasjon om både saker som haster annet som angår borettslaget og andelseierne.

Saker og varslinger, særlig tidskriske, bør også kommuniseres via e-post til den enkelte.

Fordi: Enkelte andelshavere benytter ikke Facebook. Andre ønsker av gode grunner å redusere bruken. Tjenesten drives av en kommersiell aktør, og er svært problematisk i forhold til personvern. Man påtvinges i tillegg mye algoritmestyrt reklame/tvilsomme lenker/koblinger.

Medlemmene i borettslaget bør kunne logge seg av Facebook i ferier, helger og andre perioder uten å risikere å gå glipp av varslinger om aktivitet og endringer av for eksempel trafikk, parkering og aktivitet i bygget.

Styret og andre kan jo fortsette med Facebook-gruppen, men i tillegg bør det lages en e-postgruppe for varslinger og informasjon.

**Forslag til vedtak:** Styret oppretter en e-postliste der andelshavere får varslinger og informasjon, i tillegg til det som deles på Facebook og gjennom oppslag i gangene.

**Styrets innstilling:** Styret går inn for vedtaket som foreslått.

## 6. Endring av vedtekter

Vedtektene ønskes oppdatert etter de nyeste lovendringer, for å sikre samsvar med dagens juridiske krav og spesifikasjoner.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene vedtas.

## 7. Valg

**7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**7.2 Valg av varamedlem for 1 år**

### **7.3 Valg av valgkomité**

### **7.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai**

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 004 672	2 004 672	2 004 804
Tillegg felleskostnader		18 135	20 460	18 700
Andre driftsinntekter	1	250 000	50 000	0
Lading el-bil		5 109	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 277 916</b>	<b>2 075 132</b>	<b>2 023 504</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	114 100	114 100	171 150
Avskrivninger	6	18 123	15 407	0
Forretningsførerhonorar		93 516	89 244	98 400
Tilleggstjenester forretningsfører		15 943	24 649	17 100
Revisjonshonorar	3	9 579	8 820	9 800
Vaktmestertjenester		44 605	26 010	55 000
Drift og vedlikehold	4	325 161	1 036 753	2 891 000
TV og/eller internett		136 344	136 343	137 000
Forsikringer		151 907	144 146	152 300
Kommunale avgifter		379 229	389 118	455 000
Energi/strøm		76 635	68 523	70 000
Kontingent Boligbyggelag		11 400	11 400	13 300
Administrasjonskostnader		38 373	30 823	33 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 414 915</b>	<b>2 095 336</b>	<b>4 103 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>863 001</b>	<b>-20 204</b>	<b>-2 079 546</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		54 330	72 507	30 000
Kundeutbytte		11 982	0	0
Rentekostnader		227 081	239 673	225 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>160 768</b>	<b>167 167</b>	<b>195 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>702 233</b>	<b>-187 370</b>	<b>-2 274 546</b>

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	6	51 960	51 960
Bygninger	6	3 759 774	3 759 774
Parkeringsanlegg	6	149 207	149 207
Andre driftsmidler	6	194 053	212 176
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 154 994</b>	<b>4 173 117</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 320	0
Forskuddsbetalte kostnader		178 461	152 467
Andre fordringer		0	9 514
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 886 953	1 235 193
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 086 734</b>	<b>1 397 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 241 729</b>	<b>5 570 292</b>

## 75 Borettslaget Saxemarka III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		1 731 104	1 028 871
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 735 004</b>	<b>1 032 771</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	3 858 916	3 929 379
Borettsinnskudd		411 735	411 735
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 270 651</b>	<b>4 341 114</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 611	12 421
Innbetalt strøm		1 323	1 323
Leverandørgjeld		206 639	173 786
Påløpne renter		1 232	1 204
Annen kortsiktig gjeld		10 269	7 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 074</b>	<b>196 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 506 725</b>	<b>4 537 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 241 729</b>	<b>5 570 292</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bendik Horvei Skeide  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Noel André Botterli Trætnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Wersland  
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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Statens Vegvesen - Oppgjør sykkelstamvegen	250 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>250 000</b>	<b>50 000</b>

### Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser. Styret har avholdt en styremiddag.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	57 568	21 355
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	182 116	739 727
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 123	204 047
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	46 219	47 001
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 136	24 622
<b>Sum</b>	<b>325 161</b>	<b>1 036 753</b>

**Note 5 - Disponible midler**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>702 233</b>	<b>-187 370</b>
Avdrag på lån	-70 463	-1 291 292
Aktiverte anskaffelser	0	-90 285
Tilbakeføring av avskrivning	18 123	15 407
<b>Endring disponible midler</b>	<b>649 893</b>	<b>-1 553 540</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 086 734</b>	<b>1 397 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>236 074</b>	<b>196 407</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 850 661</b>	<b>1 200 767</b>

**Note 6 - Varige driftsmidler**

	Skisseforslag uteareal/iheis	Zaptec ladeanlegg	Robotklipper RK 3000	Bygninger	Påkostninger parkeringsanlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 394	62 625	27 990	3 584 950	134 430	149 207
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 394	62 625	27 990	3 584 950	134 430	149 207
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 963	7 931	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 394	39 663	20 060	3 584 950	134 430	149 207
Årets avskrivninger :	0	12 525	5 598	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2023	2023	1959	1959	1996
Antatt levetid i år :		5	5			

	Tomter	Tørketrommel	Nedgravde bosscont
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 960	26 125	134 331
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 960	26 125	134 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	26 125	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 960	0	134 331
Anskaffelsesår :	1959	2011	2014
Antatt levetid i år :		5	

**Note 7 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	3 900	0	3 900
Egenkapital	1 731 104	702 233	1 028 871
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 735 004</b>	<b>702 233</b>	<b>1 032 771</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Stavanger 96867184845</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96867184845</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.84 %
Betingelser:	brev fra Handelsbanken
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 730 000
Lånesaldo 01.01:	3 929 379
Avdrag i perioden:	70 463
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 858 916</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 444 818

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 270 651 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 4 154 994.

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Saxemarka III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Saxemarka III**

Styreleder	Bendik Horvei Skeide (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Cathrine Wersland (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Noel André Botterli Trætnes (sign.)	08.04.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Saxemarka III

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saxemarka III 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 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 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

2025-04-09 12:29:47 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 Saxemarka III

Borettslaget Saxemarka III ligger i Stavanger kommune og består av 38 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932305186.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Bendik Horvei Skeide  
Styremedlem, Cathrine Wersland  
Styremedlem, Noel André Botterli Trætnes  
Varamedlem, Tore Grødem  
Varamedlem, Åsmund Gjære

## Styrets arbeid i perioden

Kjære beboer i Saxemarka 3.

Vi nærmer oss årets generalforsamling, og styret har jobbet med en del saker den siste tiden. I teksten under informerer vi litt om arbeidet som har blitt gjort i 2024:

- Vi har vært i løpende dialog med balkongentreprenøren for å diskutere ulike løsninger for borettslaget vårt. Det har lenge vært kjent at tiden er moden for å modernisere den eksisterende løsningen. Vi nærmer oss en løsning nå. Mer informasjon om dette står "styrets planer fremover"
- Vi har også vært i dialog med flere entreprenører som jobber med rørfornyning. Det har også vært kjent at rørene er modne for rehabilitering. Vi har hatt to entreprenører på befaring.
- Styret har, med bistand fra dugnadsarbeid, gjort en omfattende oppbygging av boder på loftet. Dette har vi gjort for å øke kapasiteten på boder, samt hindre at loftet blir brukt som en oppbevaring/roteplass. Alle beboere har én bod på loft og kjeller tilknyttet sin leilighet. Dersom du ønsker å leie ekstra bod, kan styret kontaktes.
- Vi har vært i kontinuerlig dialog med Vegvesenet, entreprenør (Stangeland) og vår vaktmester for å sikte best mulige forhold for våre beboere under arbeidet med sykkelstamveien. Vi har fått på plass en løsning med gjesteparkering, og vi ber om at dette kun benyttes av beboeres gjester.
- Vi har løpende og målrettet arbeid med skadedyrforebyggende tiltak. Dette har fungert bra, og det har i siste periode vært liten sjenanse med rotter. Vi vil fortsatt be våre beboere være flinke å ikke lagre søppel, mat og annet rot på loft eller kjeller, for å unngå at det tiltrekker seg skadedyr. Dersom du ønsker å oppbevare noe form for mat i kjeller/loft, må dette forsegles godt metall- eller plastikkbokser.
- Vi forsøker å ivare hyggelige forhold utenfor blokken gjennom eksempelvis hagearbeid og vinterlys.
- En ny vaskeordning har blitt iverksatt - alle oppganger blir vasket annenhver uke.

## Styrets planer fremover

Styret har besluttet at felleskostnadene skal økes med om lag 25 %, gjeldende fra juni. Dette utgjør ca. 1000 kr pr. enhet. pr mnd. Disse vil igjen bli ytterligere justert opp neste år. Årsaken til dette er beskrevet under.

### **Nye balkonger**

Vi har lenge snakket om at tiden er inne for fornying av balkongene. Nå har vi endelig kommet dithen at vi snart kan presentere et ferdig tilbud for våre beboere. På generalforsamlingen 7. mai, vil styret presentere to alternativ med et prisestimat. Dette kun til informasjon. Styret vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling etter sommer (august eller september). Her vil beboere få muligheten til å stemme på den løsningen som foretrekkes, og vi skal etter planen ha fått et helt konkret tilbud fra entreprenøren. Styret vil mest sannsynlig komme med en anbefaling før avstemming. Fornyning av balkonger er en nødvendig investering, noe som gjør at vi blir nødt til å justere opp felleskostnadene med mellom 2000 - 3500 kr i forhold til dagens nivå (som har vært den samme siste 8 år). For å begrense lånet vi er nødt til å ta, vil vi øke felleskostnadene allerede nå med 25 % for å begynne å spare opp litt. Dette inngår som den av det allerede nevnte behovet på 2000 - 3500 kr (vi juster opp litt allerede nå, og tar resten av justeringen neste år).

Styret har kommet frem til 2 ulike løsninger som blir presentert i detaljer på generalforsamlingen.

Den første, og rimeligste løsningen, er en åpen balkong som ligner den vi har i dag (men vil være større). Prisestimat på denne blir rundt 2000 kr ekstra i månedlig felleskostnad.

Det andre alternativet er en innglasset balkong, slik som vår nabo har i Saxemarka 2. Den vil dekke hele fasaden, for de fleste beboere. Prisestimatet på denne blir på rundt 3000 kr ekstra i månedlig felleskostnad.

Arbeidet med balkongene vil ha estimert oppstart fra begynnelsen av neste år (2026), og ta rundt 3 mnd.

### **Rehabilitering av rørene i bygget**

Rørsystemet i blokken er moden for fornyelse. Styret har valgt en egnet entreprenør til å gjennomføre fornying med såkalt foring av rørene, noe som vil forlenge levetiden i mange tiår fremover. Det er foreløpig litt uklart når arbeidet med dette kan starte, men det er estimert oppstart tidligere neste år, omtrent samme tid som med balkongfornyelsen. Styret har allerede en god del oppsparte midler slik at det er blir et begrenset lånebehov for denne investeringen.

### **Hvor lenge må vi bo på en byggeplass?**

Styret har forståelse for at det kan være frustrasjon knyttet til alt byggearbeidet rundt blokken, også nå når vi i tillegg skal i gang med rehabilitering av balkonger og rørsystem. Vi vil minne om at alt byggearbeid en dag vil ta slutt. Vårt mål er at arbeidet knyttet til vår blokk blir ferdigstilt før sommeren neste år. Når alt arbeidet med sykkelstamveien er over og vi får tilbake hagen, skal det bli veldig fint rundt blokken vår, og en rehabilitert boligblokk i et sentralt og attraktivt område. Dette er det bare å se masse frem til, og frem til da må vi få be om litt mer tålmodighet.

Mvh,

Styret i Saxemarka 3

### **Forsikringsavtale**

Borettslaget Saxemarka III er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92030266.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Vedtekter

for B/L Saxemarka III, org nr 932 305 186, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling 7. mai 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 ~~Stavanger~~ Bate boligbyggelag. som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
  - (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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.

### **4-3 Korttidsutleie**

Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 døgn per år uten godkjennelse fra styret, forutsatt at andelseier i hovedsak bor i boligen.

Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

Forutsetningen er videre at andelseier overholder grensen på 30 dager, og at gjestene overholder borettslagets ordensregler.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget.

## 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 stake opp 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.lign.

(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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Forsikring

Dersom det er skade i den enkelte andelsleilighet som gjør at borettslagets bygningsforsikring skal benyttes, må egenandelen dekkes av eier.

Borettslaget kan kreve erstatning og andre direkte utlegg dekket av eieren ved skade og forsømmelser som skyldes forsett eller uaktsomhet og/eller manglende melding og begrensning av skade.

Ved påførte skader som ikke dekkes av forsikringen, og som skyldes andelseiers manglende vedlikehold, må andelseier svare for både totalkostnaden til utbedring av skadeårsak i egen bolig og følgeskaden i andre berørte andeler.

Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### 5-3 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**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

## 7-1 Felleskostnader

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

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

## 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

# 8. Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. **Styret konstituerer seg selv i første møte etter generalforsamlingen.** ~~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, **har styreleder dobbeltstemme.** ~~gjør møtelederens stemme utslaget.~~

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

**Leder og et styremedlem** ~~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 framtrødende 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.

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



B/L Saxemarka III

## PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Saxemarka III torsdag 10.03.2005 i møterommet.

### Sak 1. Konstituering

#### Valg av møteleder, sekretær og to til å underskrive protokollen

**Vedtak:** Til møteleder ble valgt Njål Nessa og til sekretær Njål Nessa.  
Til å underskrive protokollen ble valgt: Espen Tørrestad og Kristin Bringedal.

#### Registrering av de fremmøtte

Det var 5 andelseiere til stede og innlevert 1 godkjente fullmakter. til sammen 6 stemmeberettigede. Dessuten møtte Njål Nessa fra SBBL.

**Vedtak:** Tatt til etterretning.

#### Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det framkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

**Vedtak:** Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### Sak 2. Årsmelding fra styret.

Årsmeldingen ble gjennomgått uten at det framkom merknader

**Vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

### Sak 3. Årsregnskapet for 2004

Møteleder refererte hovedpostene i regnskapet. Revisjonsberetningen ble referert.

**Vedtak:** Regnskapet fastsettes enstemmig som borettslagets regnskap for 2004. De disponible midler overføres til neste år.

### Sak 4. Godtgjørelse til styret og revisor

**Vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr.20.000.-. Styret foretar selv den interne fordelingen. Telefongodtgjørelse til styret fastsettes etter statens satser til kr. 3.108,-.

Godtgjørelse til revisor fastsettes etter regning.

**Sak 5. Endring av vedtekter.**

Njål Nessa orienterte om styrets forslag til nye vedtekter.

**Vedtak:** Det fremlagte forslag til nye vedtekter enstemmig vedtatt og gjelder fra lovens ikrafttredelse.

**Sak 6. Valg**

Det ble fremmet følgende forslag til valg av:

Leder : Arild Helland gj.

Varamedlemmer : Ellen Marie Lysø gj. og Johan Haidari gj.

**Vedtak:** Valgt med akklamasjon.

Etter dette består styret av:

	Navn	Adresse	Telefon
Leder	Arild Helland	H. Hansensgt. 2C	91604100
Styremedlem	Linda Rosenvold	H. Hansensgt. 2A	
Styremedlem	Espen Tørrestad	H. Hansensgt. 2A	
Varamedlem	Ellen Marie Lysø	H. Hansensgt. 2B	
Varamedlem	Jahan Haidari	H. Hansensgt. 2C	
Varamedlem	Inger Marie Barsnes	Stavanger Boligbyggelag	51849500

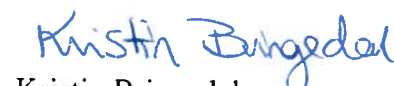
**Valg av delegerte til SBBL's generalforsamling.**

**Vedtak:** Arild Helland

Stavanger, 11.03.05

  
Espen Tørrestad

  
Njål Nessa  
Møteleder/sekretær

  
Kristin Bringedal

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka 3.

Onsdag 3. september 2025, kl. 17:30

Møterom kjeller, D-oppgang

### **Saksliste**

#### **1. Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av én eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### **2. Balkongprosjekt – valg av løsning**

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med balkongprosjektet. I dette møtet får alle andelseiere muligheten til å stemme på ønsket alternativ. Det skal stemmes over følgende:

- Alternativ 1: Åpen, mindre balkong. Totalpris inkl. mva: 14 364 442 kroner

- Alternativ 2: Innglasset, heldekket balkong. Totalpris inkl. mva: 21 165 393 kroner

Valg av løsning vil påvirke økning av felleskostnadene fra neste år. Estimert økning:

- Alternativ 1: ca. 1000 kr/mnd

- Alternativ 2: ca. 2000 kr/mnd

Merk at eksakt beløp vil variere avhengig av fremtidige rentebetingelser og leilighetens størrelse (fordeling etter eierbrøk).

Styret har valgt å ikke inkludere varmepumpe i tilbudet grunnet pris.

Styret vil presentere detaljer av tilbudet på generalforsamlingen, og det blir mulighet for å stille spørsmål i forkant av avstemmingen.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret

Borettslaget Saxemarka 3

## Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....

(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den 3. september 2025.

Navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: Saxemarka 3

Dato: ..... 2025

.....

(andelseiers underskrift)

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

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

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

Borettslag: Saxemarka 3

Dato: 3. september 2025

Sted: Møterom kjeller, D-oppgang

Tidspunkt: Kl. 17:30

### 1. Konstituering

1.1 Møteleder: Bendik Skeide

1.2 Sekretær: Kim/Cathrine

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Cathrine Wersland

1.4 Registrering av fremmøtte: 18 fremmøtte + 6 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste: Godkjent uten merknader

### 2. Balkongprosjekt – valg av løsning

Styret presenterte fordeler og ulemper ved de to foreslåtte balkongløsningene: Alternativ 1 (åpen, mindre balkong) og Alternativ 2 (innglasset, heldekket balkong). Det ble åpnet for spørsmål fra andelseiere før avstemming.

Avstemmingen resulterte i enstemmig vedtak av Alternativ 2: Innglasset, heldekket balkong.

### Underskrifter



Bendik Skeide  
Møteleder



Cathrine Wersland  
Protokollunderskriver

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

Borettslag: Saxemarka 3

Dato: 3. september 2025

Sted: Møterom kjeller, D-oppgang

Tidspunkt: Kl. 17:30

### 1. Konstituering

1.1 Møteleder: Bendik Skeide

1.2 Sekretær: Kim/Cathrine

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Cathrine Wersland

1.4 Registrering av fremmøtte: 18 fremmøtte + 6 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste: Godkjent uten merknader

### 2. Balkongprosjekt – valg av løsning

Styret presenterte fordeler og ulemper ved de to foreslåtte balkongløsningene: Alternativ 1 (åpen, mindre balkong) og Alternativ 2 (innglasset, heldekket balkong). Det ble åpnet for spørsmål fra andelseiere før avstemming.

Avstemmingen resulterte i enstemmig vedtak av Alternativ 2: Innglasset, heldekket balkong.

### Underskrifter



Bendik Skeide  
Møteleder



Cathrine Wersland  
Protokollunderskriver



# Eiendomskart med grenser

Adresse: Helmer Hanssens gate 2E, 4019 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/545/0/0  
Dato: 2025-08-24  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

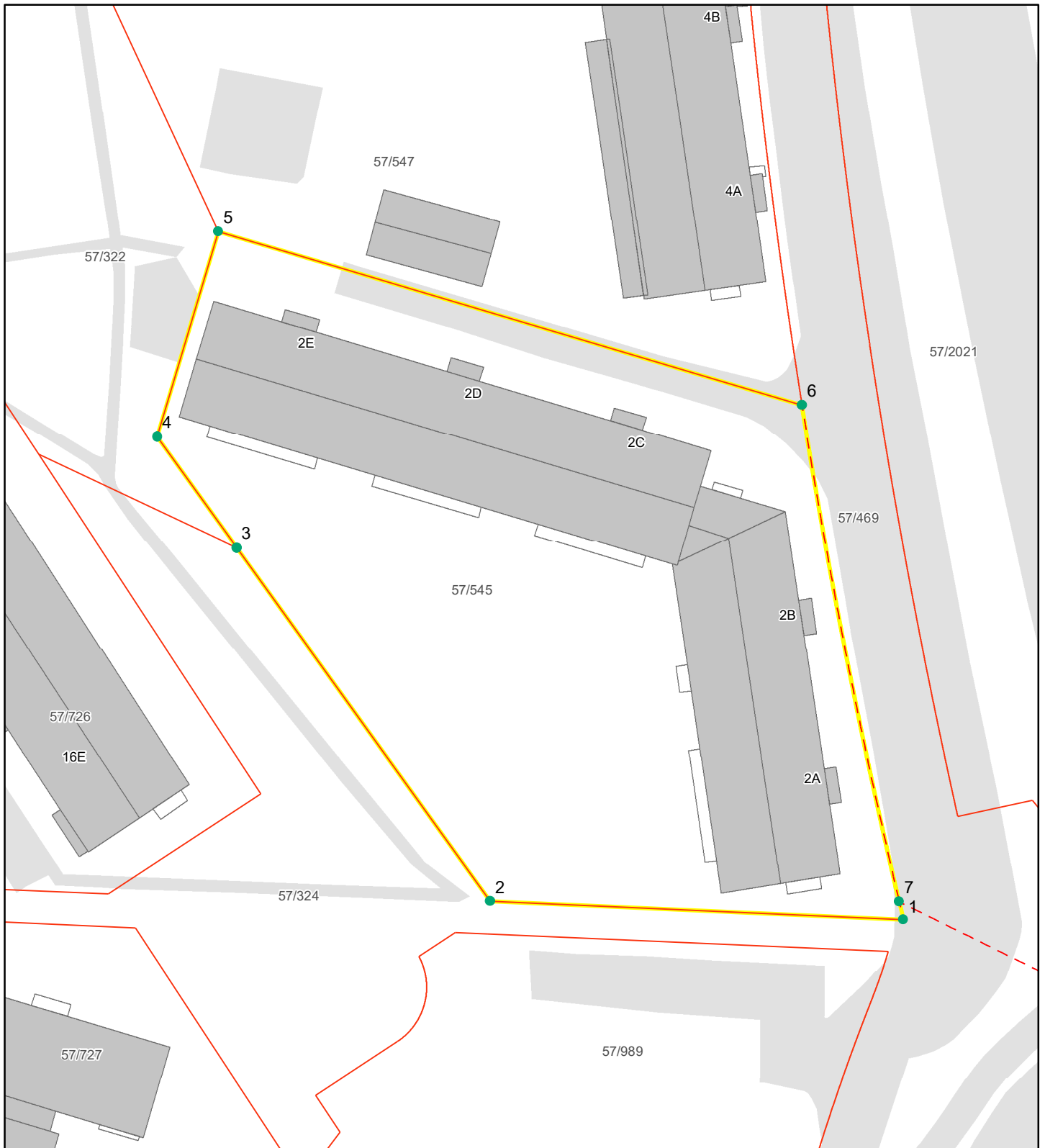


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.8.2025

## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2734.2		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538916.09223	311423.69064	Ikke spesifisert	38.13	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538917.76909	311385.710812	Ikke spesifisert	40.12	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538950.26973	311362.396341	Ikke spesifisert	12.55	Ukjent		Terrengmålt	13	0
4	6538960.44315	311355.111538	Ikke spesifisert	19.75	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538979.30952	311360.73596	Ikke spesifisert	56.12	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538963.33894	311414.360646	Ikke spesifisert	46.63	Umerket		Terrengmålt	13	641.957
7	6538917.72891	311423.302657	Ikke spesifisert	1.69	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Helmer Hanssens gate 2E, 4019 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/545/0/0

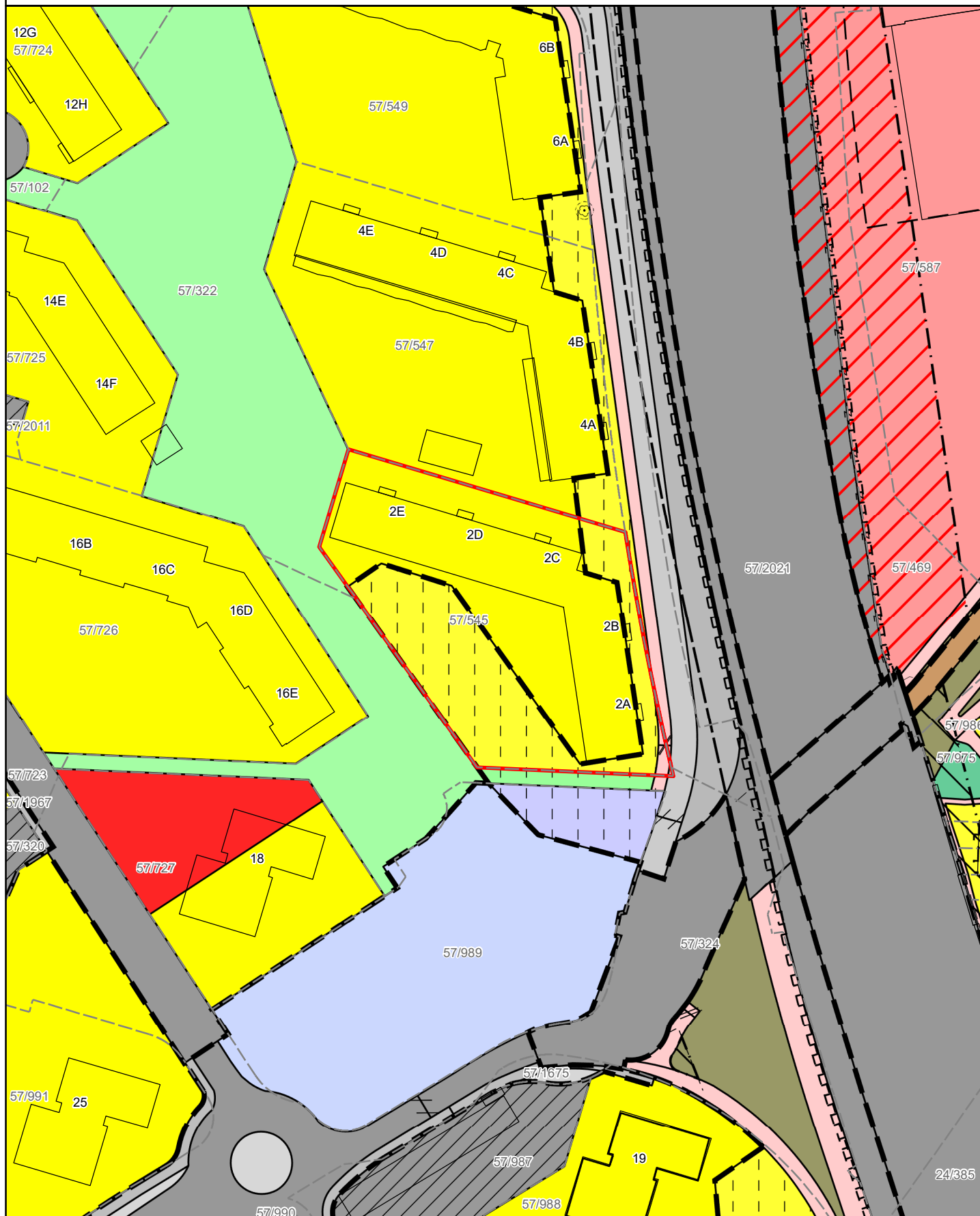
Dato: 2025-08-24

Målestokk: 1:1,000

Planident: 357,2507

Ikrafttredelsesdato: 7.1.1957,9.5.2016

Stavanger  
kommune





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

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

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



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

### GRØNNSTRUKTUR

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

### FORSVARET

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

# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3



### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

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

### PUNKTSYMBOL

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

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



# Reguleringsplan PBL 1985

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

## SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

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

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

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

## FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

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

## Begrensninger grense

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

## Reguleringsformål

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



# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 1



### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

#### GRØNNSTRUKTUR

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

#### FORSVARET

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

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 2



### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

### HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

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

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

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 3



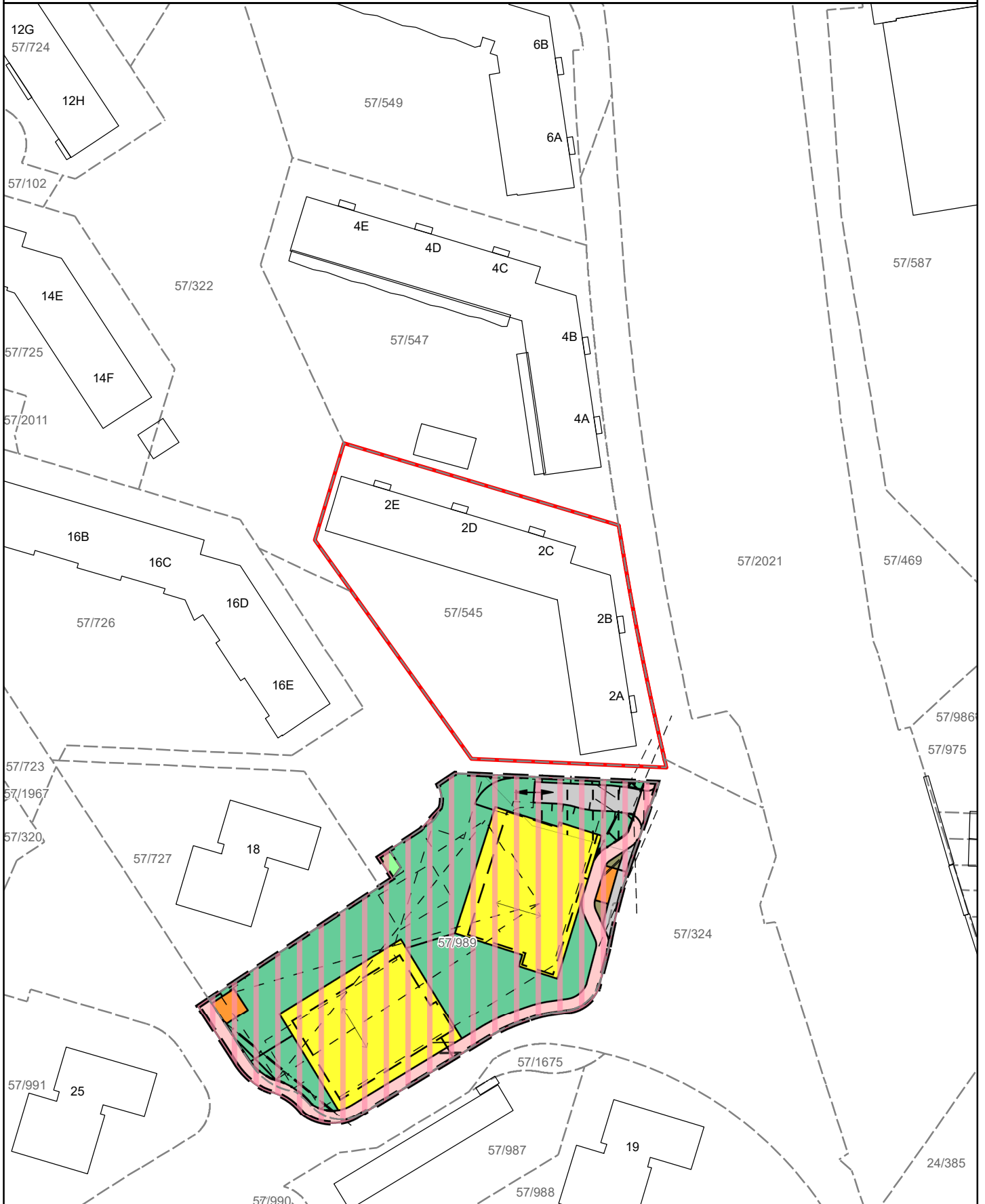
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane	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

# Reguleringsplan under behandling

Adresse: Helmer Hanssens gate 2E, 4019 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/545/0/0  
Dato: 2025-08-24  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2756  
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	57	Bruksnr	545	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken  
Reguleringsplaner bunn  
Reguleringsplaner i vannsøylen  
Kommuneplaner under arbeid  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid  
Reguleringsplaner over bakken  
Midlertidige forbud  
Bebyggelsesplaner  
Reguleringsplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>

### Delarealer

Areal	1013.53 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	0 kvm
Omrnavn	FRI25
Kparealformal	Friområde

<b>Areal</b>	2735.61 kvm
<b>Omravn</b>	B363
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	357
<b>Navn</b>	Stavanger Arbeidsgård, byggefelt IX.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01/07/1957 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">357.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	1691.39 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	113 - Blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	410 - Park

<b>Id</b>	2507
<b>Navn</b>	Sykelstamvegen Schancheholen - Sørmarka. Hillevåg bydel.
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/09/2016 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2507 bestemmelser.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	1022.0 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Anlegg og riggområde
<b>Rpbestemmelsehjemmel</b>	91 - Anlegg- og riggomr.
<b>Areal</b>	0.08 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_Park2
<b>Rparealformal</b>	3050 - Park
<b>Areal</b>	1021.91 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokker
<b>Areal</b>	20.76 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_Fortau 1
<b>Rparealformal</b>	2012 - Fortau
<b>Areal</b>	1.48 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_Veg2
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	2756
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Peder Saxes gate 18
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>
<b>Areal</b>	

---

# Helmer Hanssens gate 2E

Nabolaget Schankeholen/Saxemarka - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Saxemarka Linje 4	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Paradis stasjon Linje L5	8 min 🚶 3.7 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 3.9 km
✈ Stavanger Sola	13 min 🚶

## Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	24 min 🚶 2 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	19 min 🚶 1.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	22 min 🚶 1.9 km

«Sentralt. Kort til UiS, sentrum, flyplassen og næringen på Forus»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

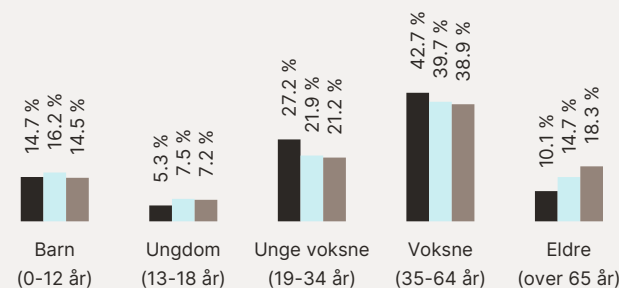


Kvalitet på skolene  
Bra 69/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schankeholen/Saxemarka	1 195	625
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 🚶 1.1 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	16 min 🚶 1.2 km
Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	14 min 🚶 1.2 km


## Dagligvare


Kiwi Auglendsveien	7 min 🚶
Coop Extra Bekkefaret	8 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 83/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 79/100

## Sport

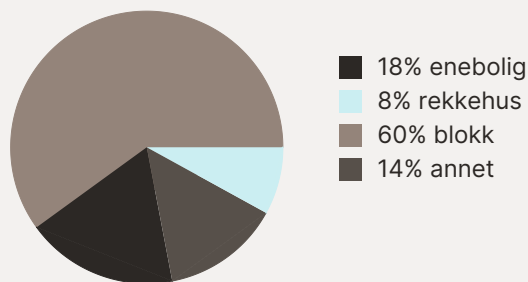
 Sif idrettspark 5 min   
Ballspill, fotball 0.4 km

 Gamlingen/Stavanger Svømmest... 7 min   
Svømming 0.5 km

 Jazzercise Stavanger 16 min 

 SATS Hillevåg 18 min 

## Boligmasse





«Nært til turområde og kort veg gjennom friområder til sentrum. Rett side av Stavanger i forhold til reiser sørover med bil.»

Sitat fra en lokalkjent

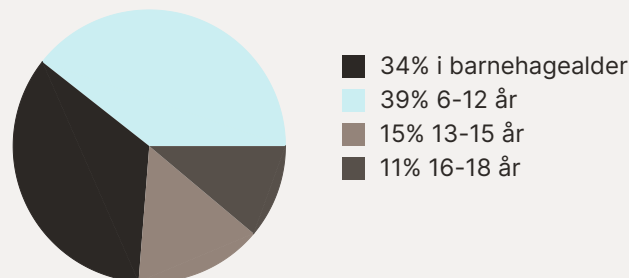


## Varer/Tjenester

 Kilden Kjøpesenter 18 min 

 Apotek 1 Kilden 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

 Schankeholen/Saxemarka  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

