Egenerklæring

Peder Saxes gate 17, 4019 STAVANGER

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Peder Saxes gate 17	Peder Saxes gate 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 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.

Eier har bodd i leiligheten siden februar 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

Informasjon om selger

Selger

Løyning, Odd Helge Vikdal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Døren på dusjkabinettet mangler en plastikkdel i nedre kant som skal holde døren inntil rammen. Døren virker fortsatt etter hensikten og har gjort det i mange år, men må åpnes og lukkes litt forsiktig.
Det er hårfine sprekker i fire fliser i dusjen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt speil over vasken.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny lufteventil i hjørnet ved dusjen.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er satt inn to hyller i nisjen over vaskemaskinen. Disse er festet med lim.

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er gjennomført full rehabilitering av fasadene i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RSM Fasade

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet er det satt inn en ekstra kurs til stekeovn/ platetopp, montert ny belysning/ bryter med dimmer, og stikk under overskap + komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavanger Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært sølvkre eller skjeggkre i borettslaget. Jeg har sett noen få i løpet av tiden jeg har bodd her og oppfatter det som et minimalt problem. Borettslagsstyret har nylig sendt ut informasjon om hva beboere selv kan gjøre og skriver at de avventer felles tiltak inntil videre. Når jeg har pusset opp vegger og tak har jeg vært nøye med å tette sprekker langs lister o.l. slik at det ikke skal være skjulesteder.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fasadeprosjektet ble satt i gang fordi det ved forrige rehabilitering ble gjort konstruksjonsfeil som gjorde at fuktighet samlet seg i ytterveggen. Jeg regner med at det problemet er løst nå.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges to nye blokker på coop-tomten på andre siden av rundkjøringen i Peder Saxes gate.

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?

I forbindelse med fasaderehabiliteringen påløper det utgifter som øker fellesgjelden og husleien. Det er laget en tabell med hvor mye og når økningen skjer.

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

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 39148252

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Odd Helge Vikdal Løyning	**2026-09-16**

Identification

Odd Helge Vikdal Løyning

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1500
BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Sif-huset. Adresse: Banksjef Kleppes gate 10.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

OBOS prosjekt og RSM Fasade kommer til å åpne årsmøte med en status oppdatering om pågående prosjekt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fronten på altanane
8. Parkering
9. Økning vaskeri avtale
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets negative resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1500 Borettslaget Saxemarka VIII Revisjonsberetning - Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

Sak 7

Fronten på altanane

Forslag fremmet av:
Oddveig Kirsten Aam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg ynskjer at fronten på altanane blir spylt/vaska reine etter at fasadeprosjektet er ferdig. Det ser ikkje fint ut med skitne altanar og nye fine fasader elles.(Har høyrt at det kanskje vil bli for dyrt... Men håper dette kan prioriterast, evt med ein liten ekstra kostnad.)

Forslag til vedtak

Frontane på altanane må vaskast/spylast etter at fasadearbeidet er ferdig. Viss ikkje vil det verke skjemmande på dei nyrenoverte blokkene.

Sak 8

Parkering

Forslag fremmet av:
Sander Frise

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker et bedre parkeringssystem utenfor bygget. Opplever at det er vanskelig å finne parkering da det ofte er fult. Eller ikke nokk plass får å få parkert.

Forslag til vedtak

Ønsker å markere opp parkeringsplassene får å utnytte mest mulig av plassen. Hadde vært ønskelig med parkeringskort eller annen løsning.

Sak 9

Økning vaskeri avtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har gått gjennom utgifter til vedlikehold og strøm til vaskeriet.
Det er flere år siden det er utført reguleringer til vaskeriet og borettslaget fakturerer for lite for tjenesten mtp økte kostnader de siste årene.

For å hindre ulemper til andelseiere som ikke bruker vaskeriet, må borettslaget øke innkreving med 43% fra 01.06.2026 for å dekke løpende utgifter.
En økning på 43% utgjør totalt kr 2 350 i inntekter til borettslaget per måned for å dekke strøm og vedlikehold.

For de største avtalene med 3 personer eller flere utgjør økningen kr 75,- per måned.

Forslag til vedtak

Vaskeri økes med 43% fra 01.06.2026.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Sæbbø
- Eirik Ronæss Hansen

Styrets årsrapport

Årsrapport Saxemarka VIII

Borettslaget Saxemarka VIII ligger i Stavanger kommune og består av 100 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932304937.

OBOS er boligselskapets forretningsfører. Vår kontaktperson er Joakim Nordbø.

Dette året har styret bestått av:

- Styreleder: Turid Bratthammer
- Styremedlemmer: Silje Eri Naastad og Espen Walmsnæss
- Vara: Odd Helge Vikdal Løyning og Eirk Ronæss Hansen

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i vi har hatt 47 protokollførte saker.

I denne perioden har det, som tidligere år, vært hyppige byggemøter med OBOS Prosjekt og totalentreprenør RSM Fasade. Styreleder har deltatt på byggemøter ca. 2 ganger i måneden.

Styret hadde forsinket julemiddag i mars.

Saker:

Flere saker og henvendelser er ikke blitt protokollført, men behandlet fortløpende, som f.eks meldinger i Vibbo og telefoner fra beboere. Den daglige driften av borettslaget omfatter også hyppig kontakt og møter med vaktmester, leverandører og samarbeidspartnere. En stor del av styrearbeidet går på dette og mye kontakt med leverandører og entreprenører som RSM fasade.

En annen sak som Styreleder har gjennomført er oppfølging med Avarn som har hatt nøkkeloppbevaring, der det viste seg at de hadde fakturert for mye. Det har resultert at Borettslaget fikk tilbakebetalt summen som var overfakturert.

Det har også blitt installert ny porttelefon i Peder Saxes gate 17 og Leif Dietrichsons gate 25. Vi antar at porttelefonen i PS 19 også vil bli oppgradert i løpet av året.

Styret har også bidratt til høringene rundt nytt leilighetskompleks på den gamle "butikktomta" Peder Saxes gate 18.

Det jobbes fortsatt med vann i teknisk rom i LD 25 i samarbeid med OBOS prosjekt.

Det har også vært tilfeller av tyveri og hærverk. Vi ønsker fortsatt at beboere sier ifra på Vibbo til styret og politianmelder dette hvis det skulle skje igjen.

Dugnad:

Styret arrangerte dugnad 12. mai. Det var veldig bra oppmøte og vi fikk gjort masse med uteområdene. Vi fikk også fjernet de gamle søppelbingene.

Kurs og seminar:

Styret har vært på kurs i regi av OBOS: Styre og stell på Clarion Energy 22. oktober.

Styrets planer fremover:

- Styret vil fortsette å jobbe med renoveringsprosjektet ut 2026.
- Styret vil følge med på arbeidet med sykkelstamveien.
- Styret planlegger dugnad før 17. mai.
- Styret vil fortsette samarbeidet med de andre borettslagene i nabolaget vårt.
- Styret vil se på og eventuelt revidere avtaler som borettslaget har.
- Styret undersøker mulighet for å installere vannmålere i hver blokk.
- Styret vil se på belysning ute og i fellesrom.
- Styret vil også se på branndører i noen av blokkene.

Budsjett:

Styret viser til budsjettposten og økonomisk rådgiver i OBOS.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Saxemarka VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saxemarka VIII som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 9. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII
ORG.NR. 932304937, KLIENTNR. 1500

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 696 772**	**2 973 195**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 288 249	-7 425 919
Tilbakeføring av avskrivning	13	148 815	80 503
Aktivert anskaffelse		0	-1 258 519
Salg av tomt		0	1 375
Tillegg for nye langsiktige lån	15	20 770 000	29 984 683
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 079 689	-21 658 546
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**550 877**	**-276 423**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 247 649**	**2 696 772**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 780 442	4 580 745
Kortsiktig gjeld		-3 532 793	-1 883 974
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 247 649**	**2 696 772**

BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII
ORG.NR. 932304937, KLIENTNR. 1500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 381 185	7 187 655	8 935 000	8 962 000
Vaskeri		385	0	0	0
Andre inntekter		0	3 625	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 381 570**	**7 191 280**	**8 935 000**	**8 962 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 430	-32 430	-32 430	-32 430
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	13	-148 815	-80 503	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 000	-16 075	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-143 735	-138 205	-147 000	-150 000
Konsulenthonorar		-24 946	-139 214	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-21 477 042	-9 530 209	-900 000	-1 000 000
Forsikringer		-340 881	-311 707	-366 000	-378 635
Kommunale avgifter	7	-1 261 875	-1 102 829	-1 193 096	-1 315 536
Ladekostnader EL-bil		-4 561	-3 266	0	0
Energi/fyring	8	-167 515	-132 501	-162 000	-162 000
TV-anlegg/bredbånd		-599 257	-586 474	-676 000	-696 280
Andre driftskostnader	9	-643 905	-566 212	-528 000	-574 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 085 963**	**-12 869 625**	**-4 296 526**	**-4 605 381**
DRIFTSRESULTAT		**-16 704 394**	**-5 678 345**	**4 638 474**	**4 356 619**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 382	60 875	0	0
Finanskostnader	11	-2 636 237	-1 808 449	-2 706 000	-2 915 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 583 855**	**-1 747 574**	**-2 706 000**	**-2 915 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 288 249**	**-7 425 919**	**1 932 474**	**1 441 619**
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 288 249	-7 425 919		

BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII
ORG.NR. 932304937, KLIENTNR. 1500

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 529 706	19 529 706
Tomt		297 668	297 668
Andre varige driftsmidler	13	1 690 543	1 839 358
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 517 917**	**21 666 732**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		744 730	713 168
Andre kortsiktige fordringer		0	2 490
Driftskonto OBOS-banken		5 795 183	3 632 666
Sparekonto OBOS-banken		240 528	232 422
SUM OMLØPSMIDLER		**6 780 442**	**4 580 745**
SUM EIENDELER		**28 298 359**	**26 247 477**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	14	-36 542 409	-17 254 161
SUM EGENKAPITAL		**-36 532 409**	**-17 244 161**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	60 107 975	40 417 664
Borettsinnskudd	16	1 190 000	1 190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 297 975**	**41 607 664**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 319 636	1 548 706
Påløpte renter		213 157	226 048
Påløpte avdrag		0	109 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 532 793**	**1 883 974**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 298 359**	**26 247 477**
Pantstillelse	17	89 800 000	89 800 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 19.02.2026

Styret i Borettslaget Saxemarka Viii

Turid Bratthammer /s/ Espen Walmsnæss /s/ Silje Eri Naastad /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 246 930
Garasje	70 850
Vaskeri	63 405
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 381 185**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	**-230 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 442

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt	-933 202
RSM Fasade	-20 133 586
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-21 066 788**
Drift/vedlikehold bygninger	-96 674
Drift/vedlikehold elektro	-117 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 958
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 799
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 335
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-21 477 042**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-529 827
Feie- og tilsynsgebyr	-4 950
Renovasjonsgebyr	-727 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 261 875**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-167 515
SUM ENERGI / FYRING	**-167 515**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 329
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 135
Vaktmestertjenester	-257 203
Renhold ved firmaer	-176 090
Snørydding	-15 090
Andre driftskostnader	-54 547
Kontor- og datarekvisita	-1 664
Trykksaker	-36
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 619
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 442
Andre kontorkostnader	-1 314
Porto	-350
Kontingenter	-35 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-798
Bank- og kortgebyr	-2 464
Øreavrunding	30
Velferdskostnader	-3 856
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-643 905**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 486
Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 106
SUM FINANSINNTEKTER	**52 382**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-494 938
Pantegjeldsrenter	-1 069 431
Pantegjeldsrenter	-1 070 250
Renter på leverandørgjeld	-1 618
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 636 237**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 189 957
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	15 339 749
SUM BYGNINGER	**19 529 706**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Nedgravd avfallsanlegg		
Tilgang 2024	1 258 519	
Avskrevet tidligere år	-52 437	
Avskrevet i år	-125 852	
		1 080 230
Garasjeanlegg		
Tilgang 2007	584 063	
		584 063
Tørketromler 5 stk		
Tilgang 2022	112 500	
Avskrevet tidligere år	-63 750	
Avskrevet i år	-22 500	
		26 250
Vaskemaskin/tørketrommmel		
Tilgang 2020	27 828	
Avskrevet tidligere år	-27 365	
Avskrevet i år	-463	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 690 543**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-148 815**

Garasjene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-13 300 000	
Nedbetalt tidligere	2 373 233	
Nedbetalt i år	158 989	
		-10 767 778
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2024	-20 818 683	
Nedbetalt tidligere	493 786	
Nedbetalt i år	786 677	
		-19 538 220
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-9 166 000	
Opptak 2025	-20 770 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	134 023	
		-29 801 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-60 107 975**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 190 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 190 000**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 190 000
Pantelån	60 107 975
TOTALT	**61 297 975**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 529 706
Tomt	297 668
TOTALT	**19 827 374**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 1500 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII – Revidert 25.10.22

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: På hverdager klokken 07:00–20:00. På lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Fra og med 25.10.22 er det totalforbud mot etablering av ildsted. Etter råd fra Brannvesenet innføres forbudet for å hindre problem med dårlig lukt og dårlig inneklima i leilighetene, samt mye sot i pipene. Noen få leiligheter i 1. etasje hadde etablert ildsted før totalforbud ble vedtatt på styremøtet 25.10.22.
Andelseier som bor i leilighet med ildsted trenger ikke fjerne ildstedet så lenge vedkommende bor i leiligheten sin, men før leiligheten selges må andelseier kontakte styret.

Det er ikke tillatt å fjerne Villavent kjøkkenventilator uten godkjenning fra styret. Ventilator er en del av et system som tilhører borettslaget og kan dermed ikke tukles med. Dette kan i så fall skape ubalanse i ventilasjonssystemet og dette vil være til sjenanse for andre beboere. Styret kan pålegge andelseier å tilbakeføre denne på andelseiers egen regning dersom regelen blir brutt. Det er heller ikke tillatt å dekke til veggventiler uten tillatelse fra styret.

Det er forbudt å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Kjøring og parkering
Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Bilvask er ikke tillatt på borettslagets område.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Bildekk, møbler og sportsutstyr skal IKKE plasseres i felles arealer. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det er ikke lov å oppbevare tilkoblede elektriske apparater som for eksempel fryseboks, kjøleskap eller lignende i bod på loft eller i kjeller. Det er heller ikke lov å oppbevare gassflaske innendørs. Disse er en brannfare. Elektriske apparater trekker også strøm og er en utgift for fellesskapet dersom de står i fellesrom.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Hver blokk har et eget inngjerdet området til søppelkasser. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Grovavfall ved flytting/ oppussing oa skal ikke kastes i søppelkassene og skal ikke settes utenfor søppelkassene. Hver beboer må selv sørge for å kvitte deg med grovavfall og spesialavfall. Du kan bestille henting av grovavfall på www.hentavfall.no

Søppel må kildesorteres og kastes i riktig søppelkasse: Organisk avfall kastes i brun søppelkasse. Papir kastes i grønn søppelkasse. Plast og metall kastes i restavfallet. Spesialavfall skal kastes i røde beholdere i kjelleren. Disse tømmes av vaktmesteren. Glass skal kastes i egen nedgravd container i Leif Dietrichson. Klær/sko leveres i egne beholdere ved gjenvinningsstasjonen i Leif Dietrichsensgate.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

6. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i felles områder må det gis beskjed til styre/ vaktmester.

Borettslaget har installert brannvarslingssystem fra Get Safe. Røykvarsler i inne i leiligheten skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier blant annet ved å bytte batteri når det trengs. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Beboer skal ha et fungerende brannslukningsapparat i leiligheten. Husk å kontrollere og vende på brannslukningsapparatet med jevne mellomrom. Brannslukkingsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Det er ikke tillatt å bruke grill med kull på balkongene.

7. Dyrehold
Det er forbudt å ha dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan andelseier søke styret om godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

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

Nabolagsprofil

Peder Saxes gate 17 - Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Saxemarka Linje 4	1 min 0.1 km
Madlakrossen/Molkeholen Totalt 12 ulike linjer	7 min 3 km
Paradis stasjon Linje L5	7 min 3.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.7 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	7 min 3.7 km

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10.. 187 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	23 min 2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

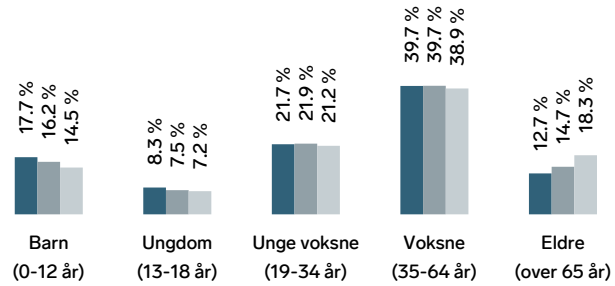
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auglend skole/Ullandhaug...	1 678	757
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 0.8 km
Tommeliten barnehage (1-6 år) 73 barn	14 min 1.1 km
Sørmarka Arena barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Auglendsveien	5 min
Spar Haugåsstubben	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

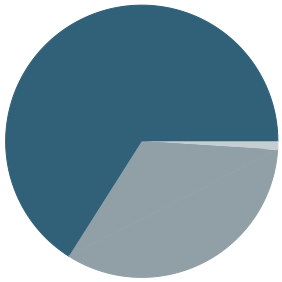
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Sif idrettspark Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Gamlingen/Stavanger Svømmestadi... Svømming	8 min 0.6 km
Jazzercise Stavanger	18 min
SATS Hillevåg	20 min

Boligmasse



- 66% rekkehus
- 33% blokk
- 1% annet

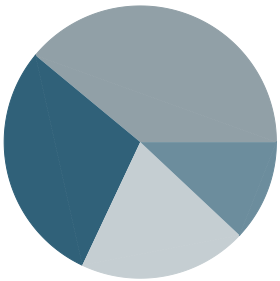
«Koselige naboer og godt miljø»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

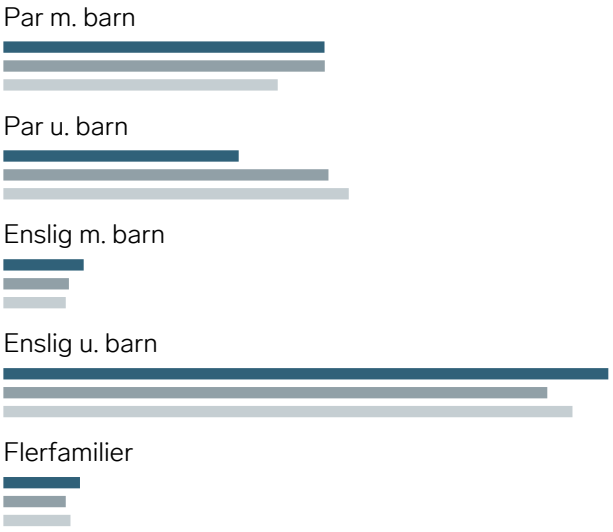
Kilden Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Kilden	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

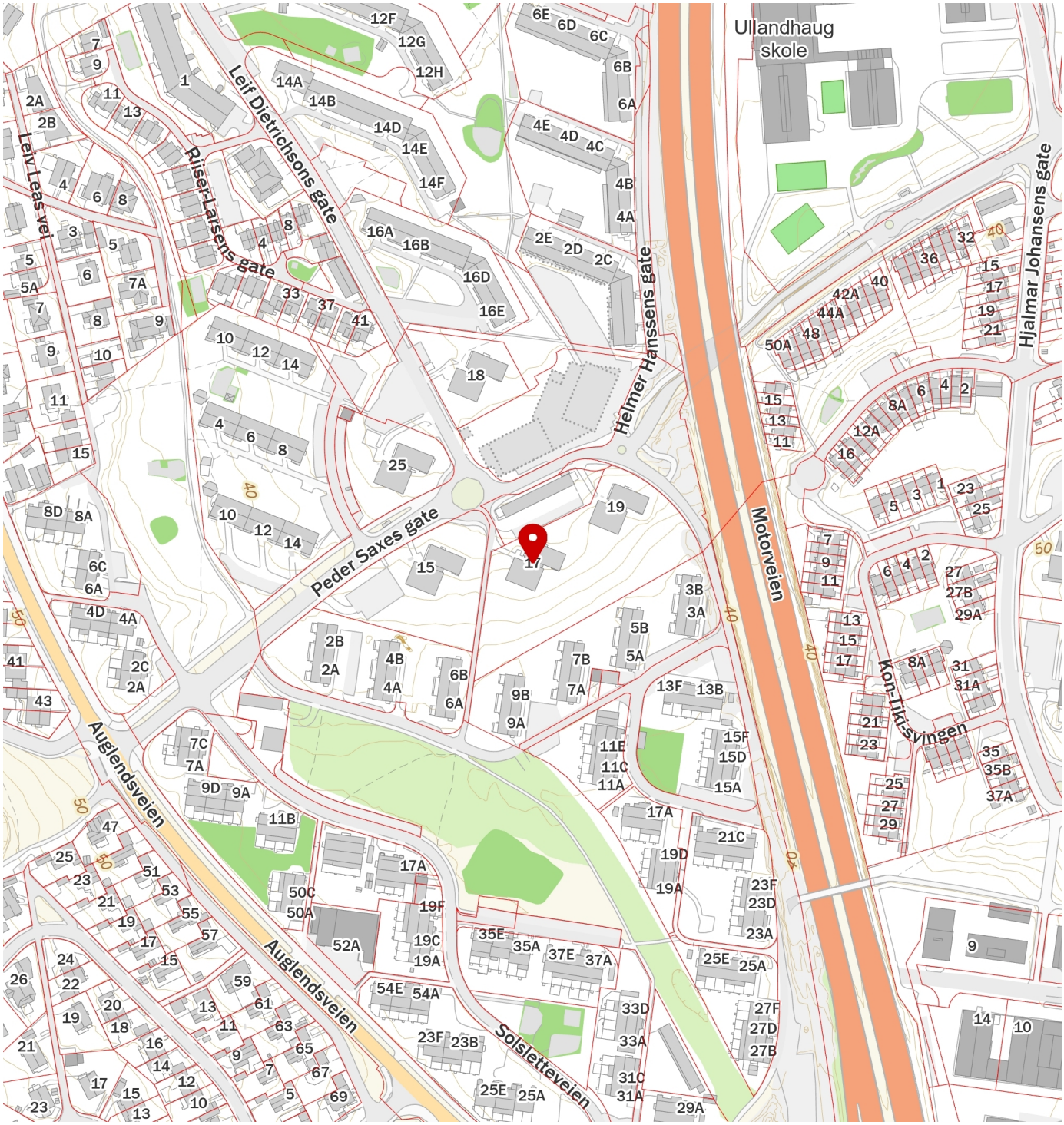


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Organisasjonsnummer: 932304937
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Sif-huset. Adresse: Banksjef Kleppes gate 10.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Nordbø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sara Vangdal og Kristine Sperb Bratland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets negative resultat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 230 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fronten på altanane

Fremmet av: Oddveig Kirsten Aam

Eg ynskjer at fronten på altanane blir spylt/vaska reine etter at fasadeprosjektet er ferdig. Det ser ikkje fint ut med skitne altanar og nye fine fasader elles.(Har høyrt at det kanskje vil bli for dyrt... Men håper dette kan prioriterast, evt med ein liten ekstra kostnad.)

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Frontane på altanane må vaskast/spylast etter at fasadearbeidet er ferdig. Viss ikkje vil det verke skjemmande på dei nyrenoverte blokkene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Årsmøte gir styret mandat til å gjennomføre vask av frontene på altanene med forbehold om at dette ikke medfører store kostnader for borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Parkering

Fremmet av: Sander Frise

Ønsker et bedre parkeringssystem utenfor bygget. Opplever at det er vanskelig å finne parkering da det ofte er fult. Eller ikke nokk plass får å få parkert.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Ønsker å markere opp parkeringsplassene får å utnytte mest mulig av plassen. Hadde vært ønskelig med parkeringskort eller annen løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøte godkjenner at styret undersøker alternativ for å bedre parkeringssituasjonen i borettslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Økning vaskeri avtale

Styrets innstilling
Styret har gått gjennom utgifter til vedlikehold og strøm til vaskeriet.
Det er flere år siden det er utført reguleringer til vaskeriet og borettslaget fakturerer for lite for tjenesten mtp økte kostnader de siste årene.

For å hindre ulemper til andelseiere som ikke bruker vaskeriet, må borettslaget øke innkreving med 43% fra 01.06.2026 for å dekke løpende utgifter.
En økning på 43% utgjør totalt kr 2 350 i inntekter til borettslaget per måned for å dekke strøm og vedlikehold.

For de største avtalene med 3 personer eller flere utgjør økningen kr 75,- per måned.

Forslag til vedtak:
Vaskeri økes med 43% fra 01.06.2026.

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Ronæss Hansen
Daniel Sæbbø

Følgende stilte til valg:
Eirik Ronæss Hansen
Daniel Sæbbø

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1500
BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. november kl. 09:00 og lukker 27. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1500

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Helge Vikdal Løyning og Espen Walmsnæss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagloven §9-1 har borettslaget revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC har valgt å selge deler av virksomheten og oppdrag utløper. Borettslaget må velge ny revisor innen årsslutt. PwC har i forbindelse med salget valgt å opprette et nytt revisjonsselskap PwC Assurance AS, som kan ta over revisjonsoppdraget.

PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget og følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS Org nummer 834 836 912.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Vedlegg

1. Info revisor årsmøte.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Et varamedlem har valgt og trekke seg pga flytting og det skal dermed velges inn et nytt varamedlem i perioden frem til generalforsamlingen 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Ronæss Hansen

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

Bakgrunn og overordnet

Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 (link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.
Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn I den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS vil ivaretas av Linda Arvesen og Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlige revisorer for henholdsvis OBOS Østfold og OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

Vilkår og honorarmodell

- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Praktisk rundt overgangen

- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.

- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.

- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.

- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.

Kontaktpersoner fremover:

Ina Marita Ingelstad
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring

Thomas Olsen
Oppdragsansvarlig revisor

Linda Arvesen
Oppdragsansvarlig revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.11.25
Selskapsnummer: 1500 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Helge Vikdal Løyning og Espen Walmsnæss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Ronæss Hansen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII

Organisasjonsnummer: 932304937
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. november kl. 09:00 til 27. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Odd Helge Vikdal Løyning og Espen Walmsnæss er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagloven §9-1 har borettslaget revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC har valgt å selge deler av virksomheten og oppdrag utløper. Borettslaget må velge ny revisor innen årsslutt. PwC har i forbindelse med salget valgt å opprette et nytt revisjonsselskap PwC Assurance AS, som kan ta over revisjonsoppdraget.

PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget og følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS Org nummer 834 836 912.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Et varamedlem har valgt og trekke seg pga flytting og det skal dermed velges inn et nytt varamedlem i perioden frem til generalforsamlingen 2026.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Ronæss Hansen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Ronæss Hansen

Protokollen er signert av:

Møteleder: Joakim Nordbø /s/

Protokollvitne: Odd Helge Vikdal Løyning /s/

Protokollvitne: Espen Walmsnæss /s/

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Peder Saxes gate 17, 4019 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 988

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22629-1061 **Referansenummer:** NW1090

Foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS **Takstingeniør:** Ole Thomas Bryn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takst og byggtekniske tjenester.
Med over 20 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, prosjektleder og daglig leder i eget firma får du en takstmann med høy faglig og bred kompetanse.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no

977 10 657

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen toppleilighet med sørvendt balkong med takoverbygg.
Leiligheten har en godt utnyttet planløsning og det er god lagringsplass med stedbygde garderobeskap, samt 2 tilhørende boder i fellesareal.
Det er også tilgang til vaskeri, snekker-/ hobbyverksted og sykkelgarasje i kjelleren i bygget.
Det er gjort noen oppgraderinger opp igjennom årene, bl.a. bad fra 2011 og kjøkken som ble oppgradert i 2025.
Leiligheten fremstår i god stand i forhold til alder.
De avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon.
Fasader av mur og pussede overflater.
Etasjeskillere er av betong.
Pulttak med ukjent tekking.

OPPVARMING
Elektrisk
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016.
Hovedytterdør i tre med B30 Brannklassifisering fra 1986.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2016.
Sørvendt balkong på 5 m2 med tilkomst via balkongdør i stue.
Balkongen er oppført i betong og har takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

3-stavs laminat på alle tørre rom unntatt kjøkken hvor det er Marmoleum click linoleumsgulv.
Det er slettmalte flater og malt tapet/strier på veggene.
I himlingene er det slettmalte flater og takplater.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Det er piper i bygget men styret besluttet i 2024 at disse ikke lenger skal brukes.
Det er dermed ikke mulighet for vedovn.
Leiligheten har malte finérdører. Det er 2-fløyet dør inn til soverommet.

VÅTROM Gå til side

Badet ble oppgradert i 2011.
Det er fliser på vegg og malt himling.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er lokalt fall i dusjsonen.
Badet har 2 sluker. Det er synlig membranmansjett i klemring.
Badet inneholder innredning med servant, speil med lys, høyskap, dusjhjørne. toalett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via sentralt anlegg.
Tilluft via ventil i yttervegg.
Det er foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av ukjent alder med profilerte fronter.
Benkeplate av eikefinér med stålvask.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjesikring under vask og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble oppgradert i august 2025 med ny benkeplate, vask, stekeovn og platetopp.
Fronter ble malt og på veggene mellom benk og overskap ble det montert fuktbestandige kryssfinerplater som er malt med gulvmaling.
Det ble installert komfyrvakt, 3 nye stikk, ny belysning under overskap, samt ny kurs til komfyr/platetopp.
Det ble samtidig også lagt Marmoleum click linoleumsgulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Noe er byttet til plast sannsynligvis ifbm. oppgradering av bad men det er uvisst hvor mye som er byttet.
Stoppekran er lokalisert under kjøkkenvask. Den er funksjonstestet og funnet i orden.
Synlige avløpsrør inne i leiligheten er av plast.
Leiligheten har ventilering via ventiler i yttervegger samt avtrekk på kjøkken og bad.
100-liters varmtvannsbereder fra 2002.
Berederen er plassert i skap under kjøkkenbenk.
Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er en bod på 3 m2 i fellesareal i kjeller.
Det er en tilhørende bod på 7 m2 i fellesareal på loftet.
Det er felles parkering med mulighet for leie av garasje.
Det er el-bil ladere på enkelte plasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

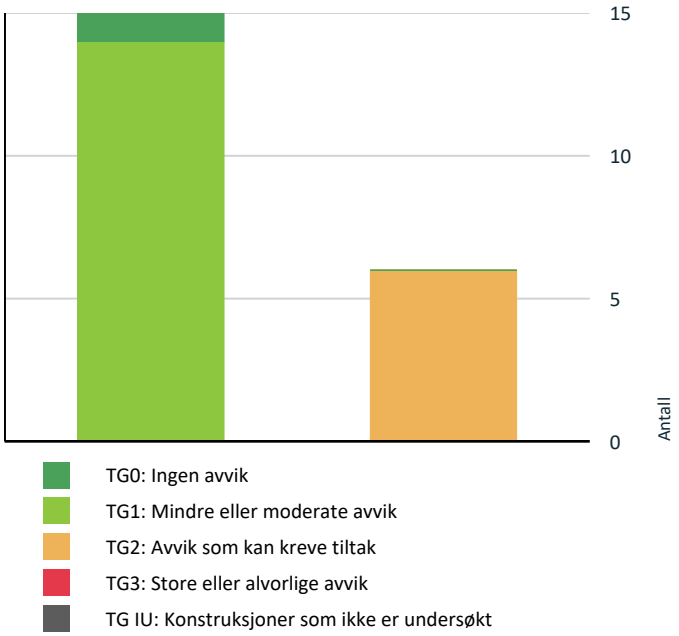
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest datert 4. januar 1962.

Avvik fra byggetegning:
- Bad og wc er slått sammen. Det foreligger ferdigattest for renovering av bad datert 14.05.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har en pulttak konstruksjon.
Det er loftsluke i gang men pga maling sitter denne fast og lar seg ikke åpne uten fare for å rive av noe av malingen.
Loftkonstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre med B30 Brannklassifisering fra 1986.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2016.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 5 m2 med tilkomst via balkongdør i stue.
Balkongen er oppført i betong og har takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

3-stavs laminat på alle tørre rom unntatt kjøkken hvor det er Marmoleum click linoleumsgulv.
Det må forventes noe merker og bruksslitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er slettmalte flater og malt tapet/strier på veggene.
I himlingene er det slettmalte flater og takplater.

Tilstandsrapport

Det må forventes noe merker og bruksslitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er 17mm, målt i stue.
Det gjøres oppmerksomhet på at ved evnt. legging av nytt gulv kan det bli nødvendig med avretting for å tilfredsstille krav til underlag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er piper i bygget men styret besluttet i 2024 at disse ikke lenger skal brukes.
Det er dermed ikke mulighet for vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte finérdører. Det er 2-fløyet dør inn til soverommet.
Det må påregnes noe vedlikehold/justeringer på enkelte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært observert sølvkre eller skjeggkre noen få ganger, men det er over et år siden sist det ble observert.
Styret i borettslaget har i august 2026 sendt ut informasjon om hva beboere selv kan gjøre for å begrense sølvkre/skjeggkre og at de avventer felles tiltak inntil videre.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert sølvkre/skjeggkre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke gjort observasjoner det siste året.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2011.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av våtrommene, som f.eks produktdokumentasjon, samsvarserklæringer eller bilder fra utførelsen.
Vurderingen av våtrommenes oppbygning og tilstand er derfor basert på visuell observasjon, enkle målinger og vurdering etter NS 3600.
Manglende dokumentasjon innebærer at det er usikkerhet knyttet til utførelse og materialbruk bak overflater.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlig tilstand og forventet levetid for bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



Sprekker i fliser i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres bom i enkelte flis rundt sluk i dusjsonen. Det registreres også sprekker i sementfuger rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Bom i fliser betyr at det er hulrom eller manglende heft mellom flisen og flislimet/underlaget. Flisen virker fast men det er sprekker i fuger, noen som kan indikere bevegelse. Riss eller sprekker i fuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekker i fuger rundt sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har 2 sluker. Det er synlig membranmansjett i klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen membranoppkant ved døråpning.
- Det er ukjent utførelse på membran/tettesjikt da dette ikke er synlig for inspeksjon og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres membranoppkant ved døråpning for å hindre at evnt. lekkasjevann kan forlate rommet.



Sluk i dusjen.



Sluk under baderomsinnredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, speil med lys, høyskap, dusjhjørne. toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er en skade på feste i bunn til den ene sideveggen/døren i dusjhjørnet, noe vedlikehold/småreparasjon må påregnes.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt anlegg.
Tilluft via ventil i yttervegg.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da baksiden av konstruksjonen er tilgjengelig via inspeksjonsluke.
Det er foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder med profilerte fronter.
Benkeplate av eikefinér med stålvask.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjesikring under vask og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble oppgradert i august 2025 med ny benkeplate, vask, stekeovn og platetopp.
Fronter ble malt og på veggene mellom benk og overskap ble det montert fuktbestandige kryssfinerplater som er malt med gulvmaling.
Det ble installert komfyrvakt, 3 nye stikk, ny belysning under overskap, samt ny kurs til komfyr/platetopp.
Det ble samtidig også lagt Marmoleum click linoleumsgulv.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det ser ut til at det meste av rør er byttet sannsynligvis ifbm. oppgradering av bad men det er uvisst om alt er tatt.
Stoppekran er lokalisert under kjøkkenvask. Den er funksjonstestet og funnet i orden.
Det gjøres oppmerksom på at det kan være deler av anlegget som har eldre rør og disse vil da ha usikker fremtidig funksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i leiligheten er av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via ventiler i yttervegger samt avtrekk på kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

100-liters varmtvannsbereder fra 2002.
Berederen er plassert i skap under kjøkkenbenk.
Det er montert lekkasjesikring under vask og oppvaskmaskin, men det er ikke lagt sensor bort til varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler lekkasjesikring for varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Uten fungerende lekkasjesikring kan skadeomfanget bli stort ved evnt. lekkasje. Lekkasjesikring må etableres.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

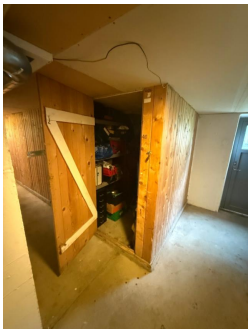
Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Bod i kjeller

Beskrivelse

Det er en bod på 3 m2 i fellesareal i kjeller.

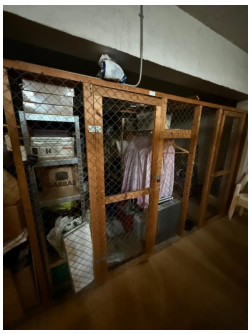


Tilstandsrapport

Bod på loft

Beskrivelse

Det er en tilhørende bod på 7 m2 i fellesareal på loftet.



Parkering

Beskrivelse

Det er felles parkering med mulighet for leie av garasje.
Det er el-bil ladere på enkelte plasser.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

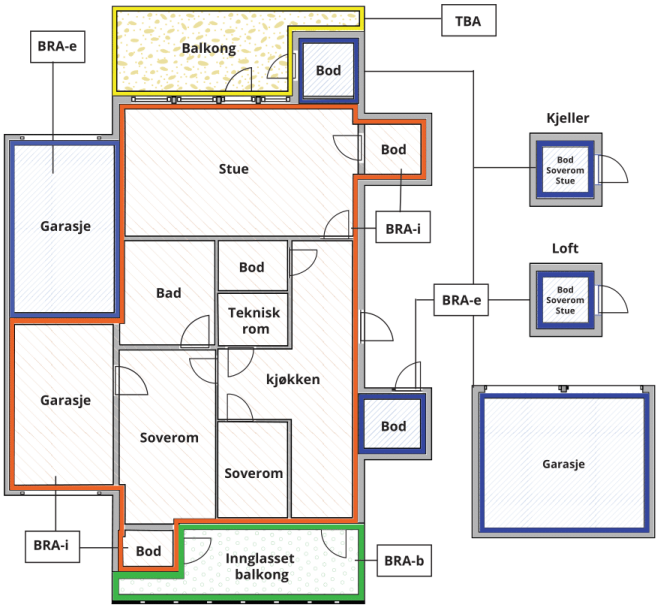
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	74			74	5
Loft		7		7	
Kjeller		3		3	
SUM	**74**	**10**			**5**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 4. januar 1962.

Avvik fra byggetegning:
- Bad og wc er slått sammen. Det foreligger ferdigattest for renovering av bad datert 14.05.2014.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført elektrisk arbeid ifbm. oppgradering av kjøkkenet.
Fasaden er renovert i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	988		0	5462.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Peder Saxes gate 17

Hjemmelshaver
Borettslaget Saxemarka Viii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/BORETTSLAGET SAXEMARKA VIII	932304937	H0401		Løyning Odd Helge Vikdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	16.09.2026	Rettet skrivefeil
3	16.09.2026	Rettet skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vedtekter

for B/L Saxemarka VIII, org nr 932 304 937, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. mars 2005, endret 10. mars 2008 og sist endret på generalforsamling 16. mars 2015.

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 Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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