DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Helmer Hanssens gate 6B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Helmer Hanssens gate 6 B, 4019
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 549

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2977 **Eiendomsverdi ref nr:** PE2614

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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.

Rogatakst AS

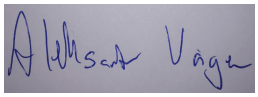
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Midtleilighet i 1. etasje, oppført i 1958 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Teglkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med tegl og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.

Tomt er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, gressplen og fellesområder.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Blokken har betongtakstein, sannsynligvis fra 1990, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis fra samme årstall.

Nedløp, beslag og takrenner er av plast, og har sannsynligvis samme alder som taktekking.

Boligens yttervegger er bygget med dobbel tegl.
Lufting til konstruksjonen skjer via ventiler.
Det er også stedvise fasadeplater av betong.

Takform på blokken er saltak.
Taket er bygget opp av taksperr og åser fra byggeår.

Leiligheten har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.

Det er en balkongdør, fra 2014, med 1-lags glass. Døren er av tre, og har utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Ytterdøren er fra 1989, av tre. Døren er en B-30-dør (branndør)

Det er en innglasset balkong utenfor kjøkken/soverom, med et gulvareal på 8m2.
Balkongen er av betong.
Rekkverkshøyden er på 110 cm.
Det er flis som gulv på balkongen.

Det er en trapp av betong ned til kjelleren.
Trappen har et sluk i bunnen.
Rekkverket er av smijern.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i leiligheten:
Det er laminat på gulvet.
På veggene er det malte veggplater og malt betong. I taket er det malt betong.
Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
Det er en trapp av betong i felles trapperom.
Rekkverket er av stål.
Innvendig har boligen en malt, profilert dør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flis på veggene og malt betong/gips i taket.
Badet har flis på gulv samt varmekabler.

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjhjørne med foldbare dusjvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har en ventil i veggen, med avtrekk koblet til blokkens anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er også laminatplate som backsplash.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har laminat på gulvet. På veggene er det malte veggplater og malt betong. Det er malt betong i taket.
Vannrør er av kobber. Avløpsrør er av plast og soil.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobber som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken og i felleskjelleren.

Boligen har avløpsrør av soil.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Bunnledningen i blokken er byttet i 2026.

Leiligheten har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, av noe nyere dato.
Berederen er plassert i skapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra eldre dato, men med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

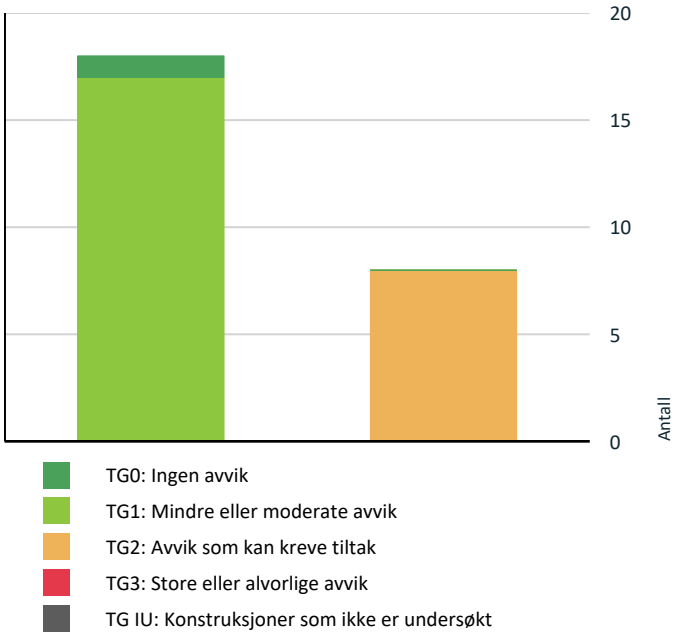
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkkenet er flyttet noe. Det er etablert en sovealkove. Endringene er ikke søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1958

Standard
Leiligheten er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeår tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for mindre vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken har betongtakstein, sannsynligvis fra 1990, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis fra samme årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
Dette er et borettslagansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, beslag og takrenner er av plast, og har sannsynligvis samme alder som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.
Dette er et borettslagansvar.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takform på blokken er saltak.
Taket er bygget opp av taksperr og åser fra byggeår.
Hele konstruksjonen er ikke sjekket da det er flere avlåste områder - og det anbefales at borettslaget sjekker dette jevnlig gitt takets alder.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget med dobbel tegl.
Lufting til konstruksjonen skjer via ventiler.
Det er også stedvise fasadeplater av betong.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er en balkongdør, fra 2014, med 1-lags glass. Døren er av tre, og har utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Ytterdøren er fra 1989, av tre. Døren er en B-30-dør (branndør)

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong utenfor kjøkken/soverom, med et gulvareal på 8m2.
Balkongen er av betong.
Rekkverkshøyden er på 110 cm.
Det er flis som gulv på balkongen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp av betong ned til kjelleren.
Trappen har et sluk i bunnen.
Rekkverket er av smijern.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er like overflater i leiligheten:
Det er laminat på gulvet.
På veggene er det malte veggplater og malt betong. I taket er det malt betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp av betong i felles trapperom.
Rekkverket er av stål.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen en malt, profilert dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert rundt 2021.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt betong/gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulv samt varmekabler.
Dørterskel er 1,8 cm over flis.
Gulvet er relativt flatt utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 5-7mm.
Det er fall mot sluket i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på badet iht. krav fra 2021.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggen til våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

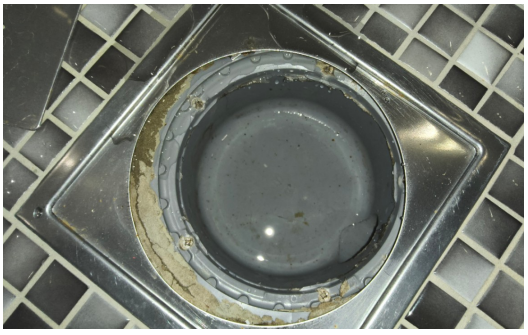


1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjhjørne med foldbare dusjvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en ventil i veggen, med avtrekk koblet til blokkens anlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

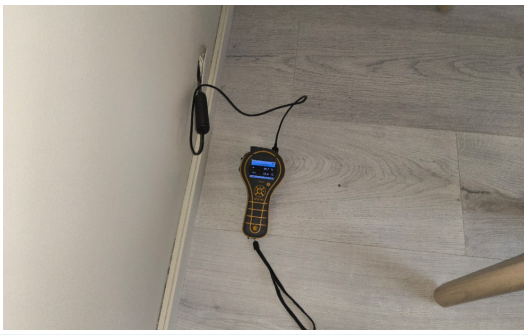
1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot dusjsonen.

Veggen inn mot badet er bygget opp av betong, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er også laminatplate som backsplash.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har laminat på gulvet. På veggene er det malte veggplater og malt betong. Det er malt betong i taket.
Vannrør er av kobber. Avløpsrør er av plast og soil.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

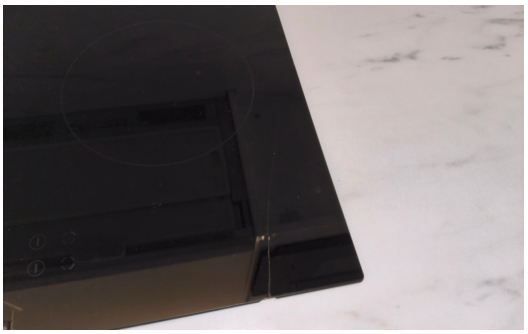
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Koketoppen er sprukket i hjørnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Koketoppen kan byttes ved behov/ønske - avviket er kosmetisk.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobber som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken og i felleskjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av soil.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

Bunnledningen i blokken er byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør av soil eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, av noe nyere dato.
Berederen er plassert i skapet på kjøkkenet.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra eldre dato, men med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget stedvis er av eldre, ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



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

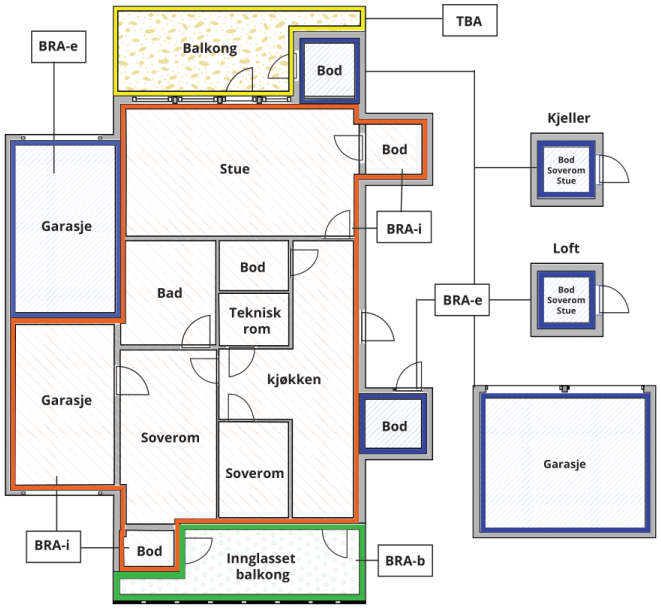
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	34		9	43			43
Loft						8	8
Kjeller		6		6			6
SUM	**34**	**6**	**9**			**8**	**57**
SUM BRA	**49**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet noe. Det er etablert en sovealkove. Endringene er ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.
Bunnledningen i blokken er byttet i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	549		0	3410.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helmer Hanssens gate 6 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Saxemarka I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SAXEMARKA I	932305542			Tjensvold Hanne Gundersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 357, og er regulert til blokkbebyggelse

Om tomten

Tomt er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, gressplen og fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Det foreligger noen tinglyste forhold på borettslagets eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helmer Hanssens gate 6B	Helmer Hanssens gate 6B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10.04.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87454355

Informasjon om selger

Selger

Tjensvold, Hanne Gundersen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovering av badet, fallflytting -bad, membranarbeid - bad - gulv/vegger (ny membran) montering av redskap på bad og diverse.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Medalen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskiftning av sluk, samt legge ekstra sluk til dusj, grovstøp etter meisling, løfte vannuttak til dusj, opplegg for vaskemaskin på bad (vannledninger og avløp)

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør-service AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av el. arbeid ved renovering av badet, varmekabel i gulvet på badet, med termostat, ny kurs for vaskemaskin, stekeovn og tørketrommel, ombrekk kurs for platetopp med komfyrvakt

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Runestad Elektro AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovering av alle avløpsrør i hele blokken, ferdigstilles i 05.juni.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen 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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av el. arbeid knyttet til renovering av badet, varmekabel i gulvet på badet med termostat, ny kurs for vaskemaskin, stekeovn og tørketrommel, ombrekk kurs for platetopp med komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Runestad elektro AS

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2026, ferdigstilles 05.06.2026, renoveres alle avløpsrør i hele blokken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Bygging av sykkelstamveien skal ferdigstilles i juni. Uteområdet vil være opparbeidet på nytt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 61075260

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hanne Gundersen Tjensvold	**2026-05-19**

Identification

Hanne Gundersen Tjensvold

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hanne Gundersen Tjensvold	19/05-2026 19:04:33	BankID OIDC High

Vedtekter

for B/L Saxemarka I, org nr 932 305 542, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 13. april 2005.

Sist endret på generalforsamling 7. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Korttidsutleie

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Forsikring

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

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

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

Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholds-ansvaret.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har styreleder dobbeltstemme.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder og et styremedlem representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Innkalling til Generalforsamling for 2025 i
Borettslaget Saxemarka I

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka I.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2025, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Innkalling til ordinær Generalforsamling for 2025

Det innkalles herved til ordinær Generalforsamling for Borettslaget Saxemarka I.

Dato: 07.05.2026 Klokken 18:00

Sted: møterom i kjeller i Helmer Hanssensgt. 4D, altså naboblokken

Dette grunnet at arbeid med rørfornying hindrer oss i å bruke eget møterom.

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1. Konstituering

a. Registrering av andelseiere og fullmektige
b. Valg av møteleder
c. Valg av protokollfører
d. Godkjenning av innkallelse og saksliste
e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Årsregnskap for 2025

Sak 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Sak 4. Styrehonorar

Sak 5. Valg

Styret i

Borettslaget Saxemarka I

Sak 2. Årsregnskap for 2025
Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes

BankID Qualified Signing
Krumsvik, Kåre
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Grefstad, Bjarne
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Fredriksen, Kim
2026-04-29

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Saxemarka I

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 219 040	2 219 040	2 219 040	463 162
Andre inntekter	1	1 312 600	35 818	1 000	10 000
Sum inntekter		**3 531 640**	**2 254 858**	**2 220 040**	**473 162**
Kostnader					
Lønn	2	114 100	96 985	96 985	114 100
Avskrivninger		16 375	16 375	0	0
Kommunale avgifter	3	334 169	369 953	362 200	367 586
Strøm og varme	4	38 005	47 776	70 000	39 800
TV og bredbånd		139 932	93 288	140 000	146 929
Andre driftskostnader	5	16 727	56 602	8 000	600
Vaktmester og renhold	6	137 411	134 162	180 000	124 600
Reparasjon og vedlikehold	7	141 898	138 144	243 100	319 000
Forretningsførsel og honorarer	8	110 992	117 552	95 660	85 651
Forsikring		150 654	165 526	185 000	155 219
Andre kostnader	9	59 075	44 722	36 700	51 450
Sum kostnader		**1 259 338**	**1 281 085**	**1 417 645**	**1 404 935**
Driftsresultat		**2 272 302**	**973 773**	**802 395**	**-931 773**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		27 553	107 472	17 500	22 000
Finanskostnader		386 217	407 061	340 000	429 124
Sum finans	**10**	**-358 664**	**-299 589**	**-322 500**	**-407 124**
Resultat		**1 913 638**	**674 183**	**479 895**	**-1 338 897**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		4 298 325	4 298 325
Infrastruktur elbil-lading		3 820 915	3 820 915
Brannalarmanlegg		51 960	68 335
Sum anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 171 200**	**8 187 575**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		57 109	13 813
Forskuddsbetalte kostnader		113 163	94 072
Sum fordringer	**11**	**170 273**	**107 885**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**12**	**6 977 492**	**5 445 051**
Sum omløpsmidler		**7 147 765**	**5 552 936**
Sum eiendeler		**15 318 964**	**13 740 511**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	13	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	14	6 479 857	4 566 219
Sum egenkapital		**6 483 757**	**4 570 119**
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	411 735	411 735
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	8 396 561	8 695 539
Sum langsiktig gjeld		**8 808 296**	**9 107 274**
Leverandørgjeld		26 446	63 118
Annen kortsiktig gjeld	17	466	-1
Sum kortsiktig gjeld		**26 912**	**63 118**
Sum egenkapital og gjeld		**15 318 964**	**13 740 511**

SANDNES, 21.04.2026
Borettslaget Saxemarka I

Kim Fredriksen	Bjarne Bjørnsen	Kåre Krumsvik
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 1103-Stavanger .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre driftsinntekter	1 300 000	0	0	0
Parkering	0	3 000	0	0
Innbetaling vaskeri	12 600	7 618	1 000	10 000
Andre inntekter	0	25 200	0	0
Sum andre inntekter	**1 312 600**	**35 818**	**1 000**	**10 000**

Andre driftsinntekter er erstatning ifm bygging av sykkelstamveien.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	100 000	85 000	85 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	11 985	11 985	14 100
Sum lønnskostnader	**114 100**	**96 985**	**96 985**	**114 100**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 100 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Komm. avg.renov., vann, avløp	334 169	335 132	360 000	367 586
Eiendomsskatt	0	34 821	2 200	0
Sum kommunale avgifter	**334 169**	**369 953**	**362 200**	**367 586**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm fellesområder	38 005	47 776	70 000	39 800
Sum strøm og varme	**38 005**	**47 776**	**70 000**	**39 800**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale	715	1 000	1 000	0
Vindusvask	3 665	6 714	7 000	0
Leie datasystemer	347	0	0	600
Egenandel forsikringsskade	12 000	0	0	0
Elektronisk kommunik.ansatte	0	46 644	0	0
Preime sikringsfond	0	2 245	0	0
Sum andre kostnader	**16 727**	**56 602**	**8 000**	**600**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmester	55 307	55 932	95 000	40 600
Renhold	82 104	78 230	85 000	84 000
Sum vaktmester og renhold	**137 411**	**134 162**	**180 000**	**124 600**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	20 206	39 713	191 100	191 100
Maling og malingsverktøy	5 132	892	0	7 000
Vedlikehold VVS - rør o.l	17 649	0	0	0
Elektro	11 892	0	0	15 000
Uteområde	80 160	89 347	44 000	90 900
Strøing og brøyting	6 860	0	0	15 000
Vedlikehold fellesanlegg	0	3 042	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 150	8 000	0
Sum vedlikehold	**141 898**	**138 144**	**243 100**	**319 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 875	0	10 900	18 625
Foretningsførerhonorar	0	27 940	0	0
Forretningsførerhonorar	60 312	39 000	60 260	63 026
Tilleggstjenester tidligere	0	6 125	0	0
Tilleggstjenester	5 939	12 500	12 500	4 000
Honorar for juridisk bistand,	33 866	31 987	12 000	0
Sum honorar	**110 992**	**117 552**	**95 660**	**85 651**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM Norge AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre driftskostnader	35 740	14 442	15 000	30 000
Inkassokostnader/purregebyr	465	180	0	0
Kontorrekvisita	236	0	0	0
Porto og kopiering	1 475	5 213	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	0	11 700	0	0
Medlemskontigent til BBL	13 650	0	11 700	13 650
Bankgebyr, omkostninger o.l.	7 510	6 557	10 000	7 800
Omkostninger inkasso ol.	0	2 128	0	0
Annen kostnad,	0	4 503	0	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Sum andre kostnader	**59 075**	**44 722**	**36 700**	**51 450**

Note 10 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	4 048	89 182	0	1 500
Andre renteinntekter	1 800	0	0	0
Kundeutbytte Gjensidige	21 705	18 290	17 500	20 500
Sum finansinntekter	**27 553**	**107 472**	**17 500**	**22 000**
Rentekostnad - ikke	0	2 255	0	0
Renterkostnad lån	386 217	0	340 000	429 124
Renter Husbanken iht	0	404 807	0	0
Sum finanskostnader	**386 217**	**407 061**	**340 000**	**429 124**
Sum finans	**-358 664**	**-299 589**	**-322 500**	**-407 124**

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	48 965	13 813
Restanse fellesutgifter	8 144	0
Sum kundefordringer	**57 109**	**13 813**
Forskuddsbetalt forsikring	113 163	94 072
Sum andre fordringer	**113 163**	**94 072**
Sum fordringer	**170 273**	**107 885**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 6 977 492 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3900 fordelt på 39 andeler à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	4 566 219	3 892 036
Årets resultat	1 913 638	674 183
Egenkapital 31.12	**6 479 857**	**4 566 219**

Note 15 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 411 735.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 16 Langsiktig gjeld

Lån i Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,28%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2013	12 442 744	
Nedbetalt tidligere	3 747 205	
Nedbetalt i år	298 978	
Lånesaldo 31.12		8 396 561
Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2043		
Sum langsiktig gjeld		8 396 561

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Av selskapets gjeld på kr 8 396 561 forfaller kr 6 637 767 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån kr 8 396 561 , borettsinnskudd kr 411 735 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 8 171 200 .

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	8 144	0
Påløpt rente Husbanken	-7 678	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter	0	-1
Sum annen kortsiktig gjeld	**466**	**-1**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**5 489 818**	**5 078 789**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 913 638	674 183
Årets avskrivninger	16 375	16 375
Året tilgang	0	-16 375
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-298 978	-279 529
B. Årets endring i disponible midler	1 631 035	411 029
C. Disponible midler 31.12	**7 120 853**	**5 489 818**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Saxemarka I

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saxemarka I som viser et overskudd på NOK 1 913 638. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: P4OEO-R8ILI-4E75E-Q7N5X-2ATFE-DJPQT

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 29. april 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P4OEO-R8ILI-4E75E-Q7N5X-2ATFE-DJPQT

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

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

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 11:15:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P4OEO-R8ILI-4E75E-Q7N5X-2ATFE-DJPQT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Sak 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret ønsker å informere om kommende rehabilitering av rør, og fremgang nytt parkeringshus.

Tas til orientering

Beretning:

Det er styret, med styreleder i spissen, som leder borettslaget.

Styret ivaretar beboernes felles interesser, i praksis flertallets interesser, og sørger for å gjennomføre vedtakene fattet på generalforsamlingen.

Vi mener å ha forvaltet bygningsmassen til beboernes beste, og sørget for å ha opprettholdt en god verdi på eiendommene.

Vi har som følge av negativ utvikling ift. vannlekkasjer sett oss nødt til å utføre rørfornying. Dette arbeidet er allerede godt i gang, og vil vare også inn i neste periode.

Det siste året har vi fortsatt brukt mye tid på oppfølgning ifm. etablering av ny sykkelstamvei.

Informasjonsflyten er fortsatt dårlig, og inngåtte avtaler følges ikke opp, noe som har medført mye ekstraarbeid.

I styrearbeidet er det som alltid et overordnet mål om å skape et godt bomiljø, og vi har arrangert en rekke fellesarrangementer, som påskeegg-jakt, dugnader med grilling og skalldyrfest.

Vi har også i år deltatt på seminar med andre borettslag på Saxemarka, hvor vi planlegger felles arrangementer og diskuterer aktuelle problemstillinger for nærområdet.

Vi mener å ha hatt god kontroll på økonomien, og etter vår oppfatning ivaretatt HMS-oppgavene på en god måte.

Styret har og sørget for vedlikehold av bygningene og fellesarealene.

Styrearbeidet innebærer som kjent også kontakt med beboerne, og det å håndtere situasjoner som dukker opp inkl. naboklager, beboere som bryter borettslagets ordensregler eller vedtekter.

Vi håndterer også forsikringsskader, og der ser vi dessverre at det er alt for mange unødige skader som belaster borettslagets økonomi. Dette har medført større utgifter til forsikring.

Vi endret vedtektene i fjor og kommer til å følge opp brudd på disse.

I kommende periode vil vi jobbe med planer for uteområdene inkl. Parkering, nå som sykkelstamveien nærmer seg ferdig.

Sak 4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Honorar til styret for 2025 settes kr. 100.000, styret fortar den interne fordeling

Sak 5. Valg

Gjeldende styret for 2025:

Styreleder	Kim Fredriksen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Bjarne Bjørnsen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Kåre Krumsvik	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Bente Rudskjær Stevenson	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem	Fredrik Zwerg	valgt for 1 år i 2025

Det må velges:

- 1 Styremedlem
- 2 Varamedlemmer
- Valg av delegat til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til: .....

(bruk blokkbokstaver)

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

Navn: .....

(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....

(andelseiers underskrift)

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

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

Protokoll ordinær generalforsamling for 2025 i Borettslag Saxemarka I

Dato: 07.05.2026 Klokken: 18:00
Sted: Møterom i kjeller, Helmer Hanssens gt. 4D

Til stede var det **11** andelseiere med stemmerett
Det ble levert **0** fullmakter
Fra PHM Forvaltning AS møtte Svein Magne Gloppen

Sak 1. Konstituering

a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
b. Til møteleder ble Svein Magne Gloppen valgt.
c. Til protokollfører ble Svein Magne Gloppen valgt.
d. Årsmøtet ble vedtatt å være lovlig innkalt.
e. Fredrik Zwerg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap for 2025 med revisjonsberetning

Merknader: Årsregnskapet m/noter og revisjonsberetning ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Sak 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret orienterte om planlagt rehabilitering av rør i borettslaget. Det ble gitt en foreløpig oversikt over behov, fremdrift og mulig tidsperspektiv for gjennomføring. Styret vil komme tilbake med mer informasjon og konkret plan når dette foreligger.

Videre informerte styret om status for arbeidet med nytt parkeringshus, inkludert prosess, fremdrift og eventuelle videre steg.

Sak 4. Styrehonorar – for det året som er gått

Vedtak: 100 000 kr til fordeling internt i styret.

Sak 5. Valg

Gjeldende styre for Borettslaget Saxemarka I i 2026 er:

Styreleder	Kim Fredriksen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Bjarne Bjørnsen	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Kåre Krumsvik	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Karoline Kvamme	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem	Fredrik Zwerg	Valgt for 1 år i 2026

Valg av delegat til Bate boligbyggelag sin generalforsamling:

Kim Fredriksen	Valgt for 1 år i 2026

Stavanger, den 08.05.26

Svein Magne Gloppen	Svein Magne Gloppen	Fredrik Zwerg
Sign. møteleder	Sign. protokollfører	Sign. medundertegner

*Protokollen er elektronisk signert og har derfor ingen fysiske signaturer.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 549	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Helmer Hanssens gate 6 A, gatenr 1388 4019 Stavanger	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	709 5 6011401 4522	Mosvatnet sør 2 Ullandhaug Bekkefaret Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Helmer Hanssens gate 6 B, gatenr 1388 4019 Stavanger			
Veiadresse:	Helmer Hanssens gate 6 C, gatenr 1388 4019 Stavanger			
Veiadresse:	Helmer Hanssens gate 6 D, gatenr 1388 4019 Stavanger			
Veiadresse:	Helmer Hanssens gate 6 E, gatenr 1388 4019 Stavanger			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.11.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 410,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
26191	04 - Kommune	E39 Sykkelstamveien	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	01.01.2026		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=26191	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	04.12.2020	Avgiver	1103/57/469	-9 801,5
	Matrikkelført:	04.12.2020	Berørt	1103/57/175	0,0
			Berørt	1103/57/322	0,0
			Berørt	1103/57/324	0,0
			Berørt	1103/57/470	0,0
			Berørt	1103/57/497	0,0
			Berørt	1103/57/542	0,0
			Berørt	1103/57/543	0,0
			Berørt	1103/57/549	0,0
			Mottaker	1103/57/2021	9 801,7
Kartforretning	Forretning:	07.12.1956	Mottaker	1103/57/549	3 408,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Helmer Hanssens gate 6 A	H0101	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 A	H0201	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 A	H0202	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 A	H0301	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 A	H0302	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0101	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0102	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0103	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0201	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0202	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0203	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0301	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0302	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 B	H0303	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0101	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0102	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0201	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0202	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0301	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0302	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0401	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 C	H0402	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0101	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0102	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0201	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0202	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0301	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0302	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0401	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 D	H0402	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0101	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0102	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0201	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0202	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0301	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0302	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0401	Bolig		Kjøkken			
Helmer Hanssens gate 6 E	H0402	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.05.1957
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 432,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 432,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	39
Bygningsnr:	4563832			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		758,0		758,0			
H01	11	981,0		981,0			
H02	11	922,0		922,0			
H03	11	922,0		922,0			
H04	6	538,0		538,0			
H05		311,0		311,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

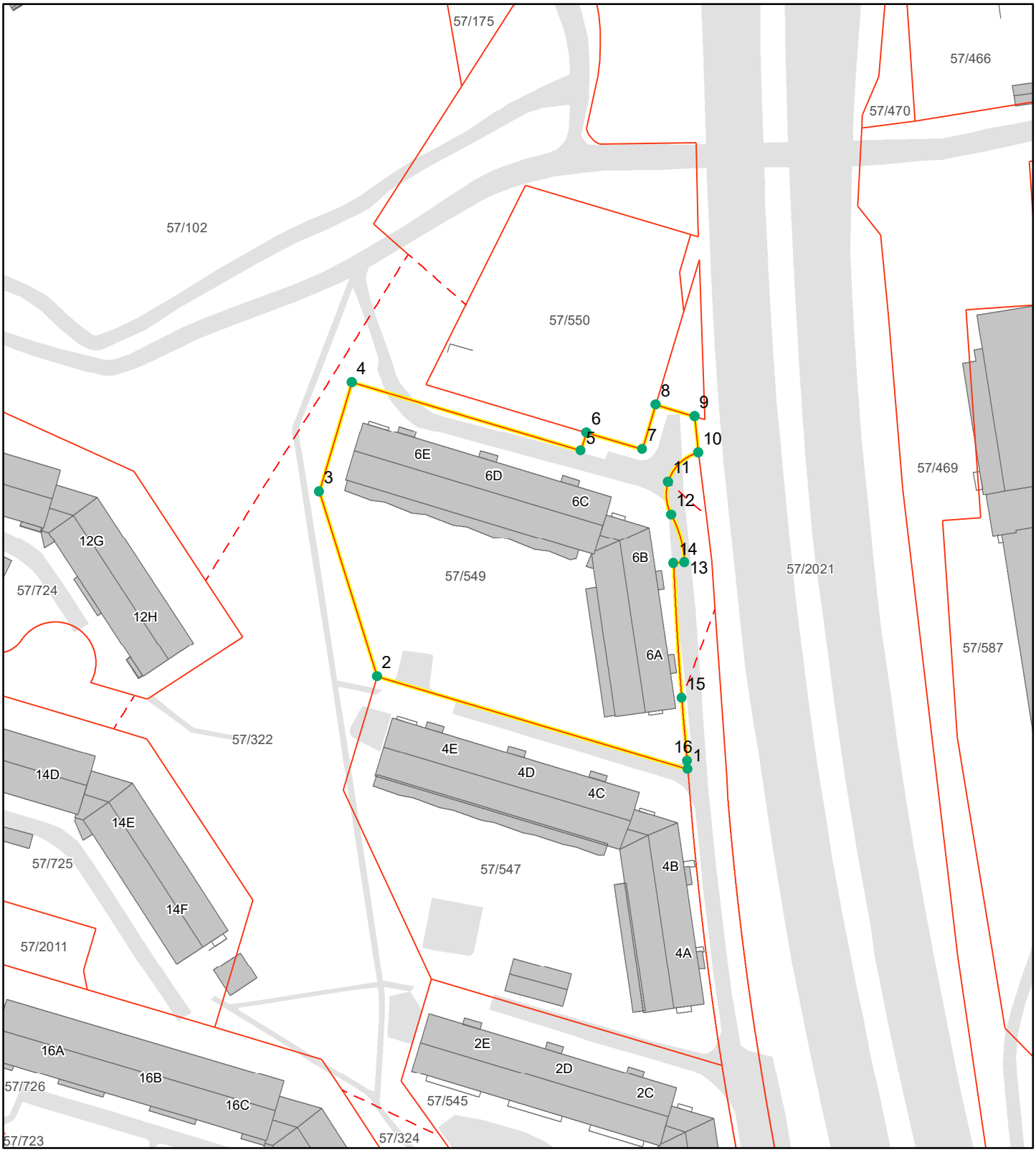
Eiendomskart med grenser

Adresse: Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/549/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3410.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539017.93906	311408.090641	Ikke spesifisert	60.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6539035.03214	311350.710904	Ikke spesifisert	35.91	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539069.19455	311340.0394	Ikke spesifisert	21.08	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539089.33696	311346.049126	Ikke spesifisert	44.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539076.72049	311388.369873	Ikke spesifisert	3.49	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6539080.05409	311389.370276	Ikke spesifisert	10.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6539076.95069	311399.680617	Ikke spesifisert	8.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6539085.1719	311402.151768	Ikke spesifisert	7.49	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6539083.03449	311409.301785	Ikke spesifisert	6.72	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6539076.35836	311409.974502	Ikke spesifisert	8.12	Umerket		Terrengmålt	13	8.024
11	6539070.98054	311404.403791	Ikke spesifisert	6.27	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	8.024
12	6539064.90652	311404.982115	Ikke spesifisert	9.21	Umerket		Terrengmålt	13	22.066
13	6539056.1424	311407.47497	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6539056.00196	311405.475601	Ikke spesifisert	25.07	Umerket		Terrengmålt	13	641.945
15	6539031.05108	311406.967103	Ikke spesifisert	11.61	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	641.942
16	6539019.5214	311407.987847	Ikke spesifisert	1.59	Umerket		Terrengmålt	13	0

Utskriftsdato **19.05.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	57	**Bruksnr**	549	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	128K
Navn	Sykkelstamveg Stavanger - Forus/Lura - Sandnes
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/14/2011 00:00:00
Bestemmelser	128K bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	97.32 kvm
Omrnavn	S_
Kparealformal	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Areal	37.62 kvm
Omrnavn	SHS_
Kparealformal	Hovednett for sykkel
Areal	0.0 kvm
Omrnavn	S_
Kparealformal	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	3186.69 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	0.0 kvm
Omrnavn	FRI25
Kparealformal	Friområde
Areal	3276.54 kvm
Omrnavn	B363
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	134.95 kvm
Omrnavn	V33
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	357
Navn	Stavanger Arbeidsgård, byggefelt IX.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/07/1957 00:00:00
Bestemmelser	357.pdf
Delarealer	
Areal	2645.73 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park

Id	2507
Navn	Sykkelstamvegen Schancheholen - Sørmarka. Hillevåg bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/09/2016 00:00:00
Bestemmelser	2507 bestemmelser.pdf
Delarealer	

Areal	2.67 kvm
Bestemmelseomrnavn	#6
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde
Areal	311.84 kvm
Bestemmelseomrnavn	Riggområde2
Rpbestemmelsehjemmel	91 - Anlegg- og riggomr.
Areal	171.49 kvm
Bestemmelseomrnavn	Anlegg og riggområde
Rpbestemmelsehjemmel	91 - Anlegg- og riggomr.
Areal	7.1 kvm
Feltnavn	o_R1
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	118.03 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	152.87 kvm
Feltnavn	o_Veg1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	22.17 kvm
Feltnavn	o_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	2.01 kvm
Feltnavn	o_G/S-veg 4
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	2.67 kvm
Feltnavn	o_Park1
Rparealformal	3050 - Park
Areal	9.65 kvm
Feltnavn	f_P1
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	171.49 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	81.95 kvm
Feltnavn	o_Fortau 1
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	24.03 kvm
Feltnavn	f_P2
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	173.78 kvm
Feltnavn	o_Veg2
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

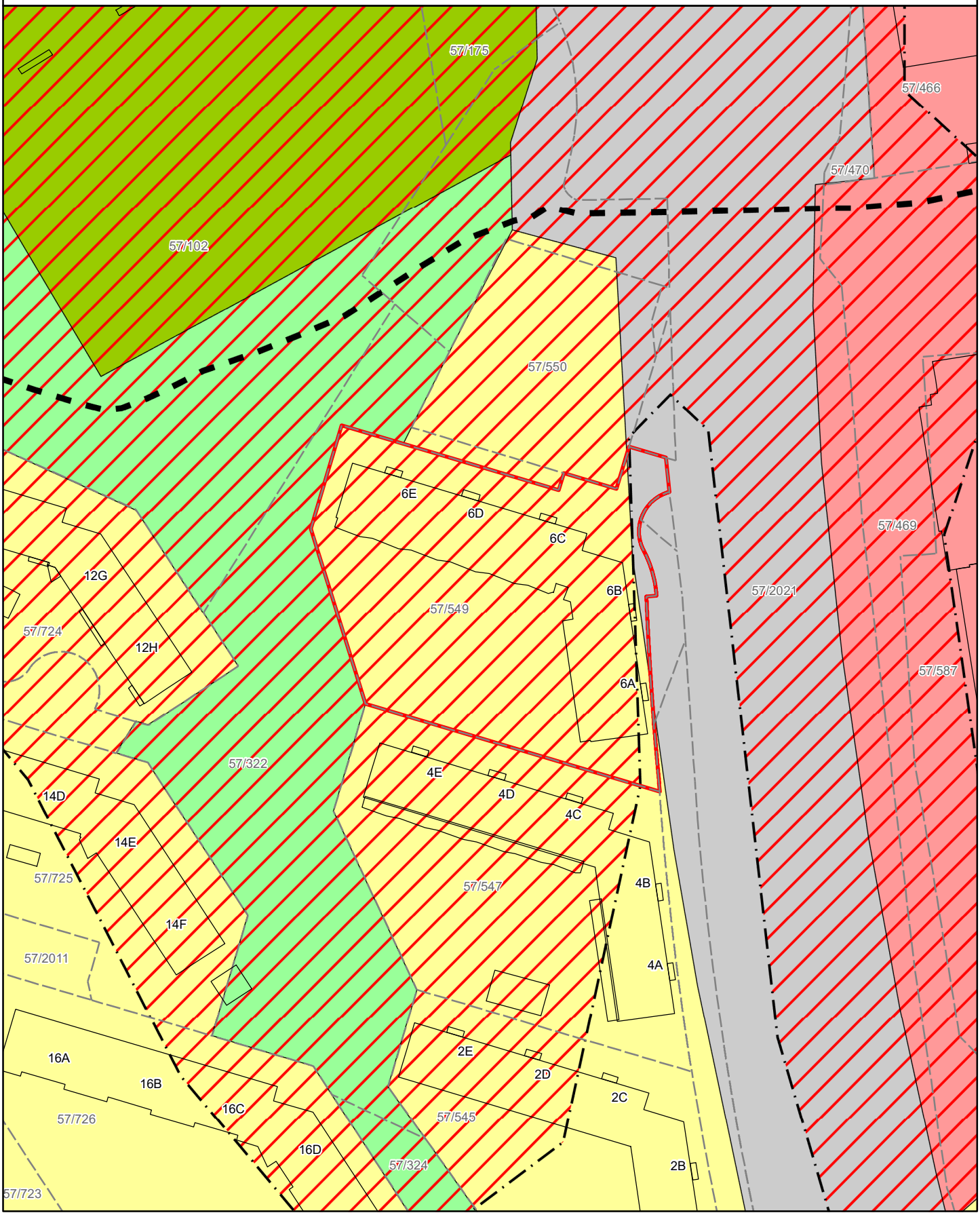
Kommuneplan

Adresse: Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/549/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

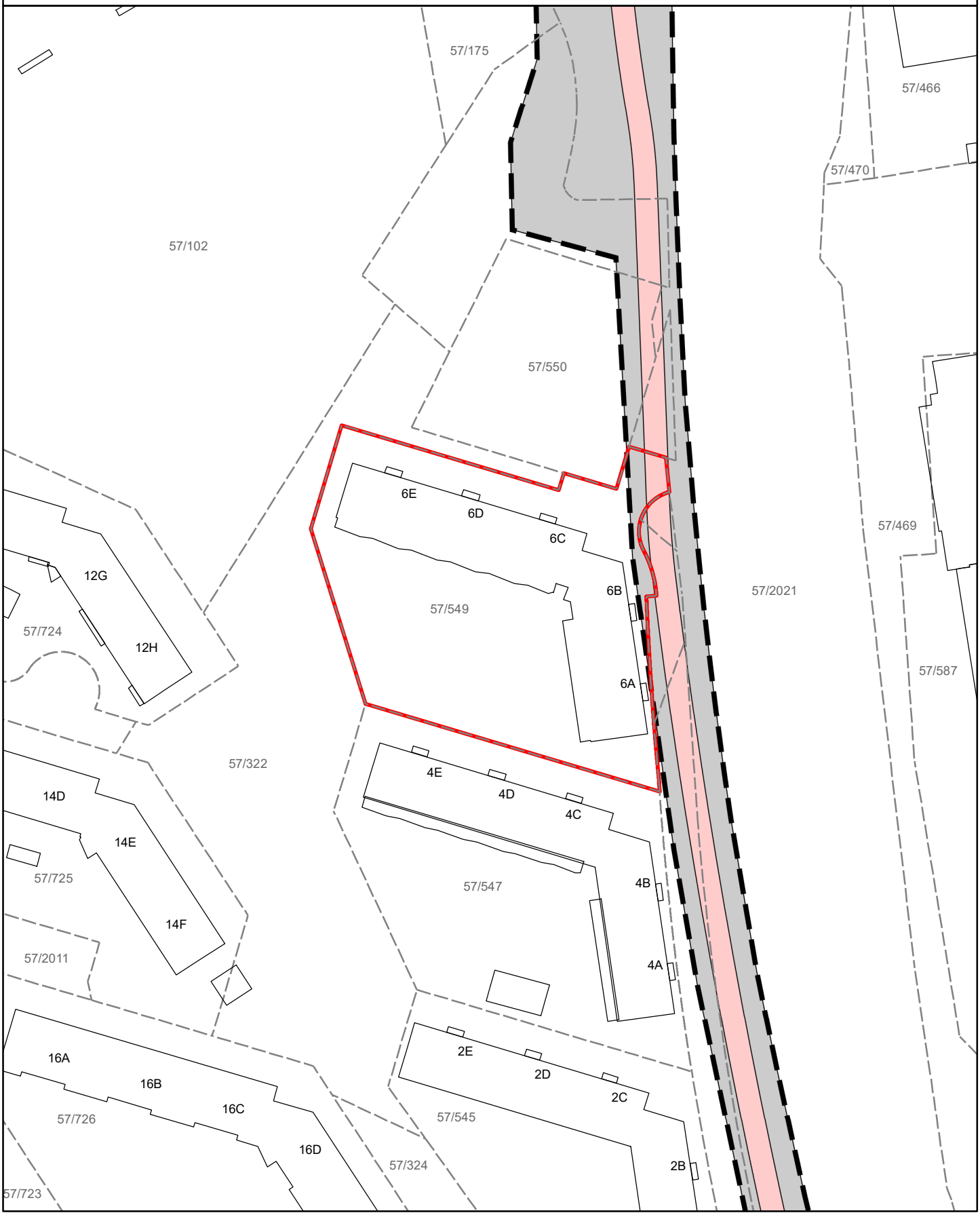


Kommunedelplan

Adresse: Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/549/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 128K
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2011

Stavanger kommune

N

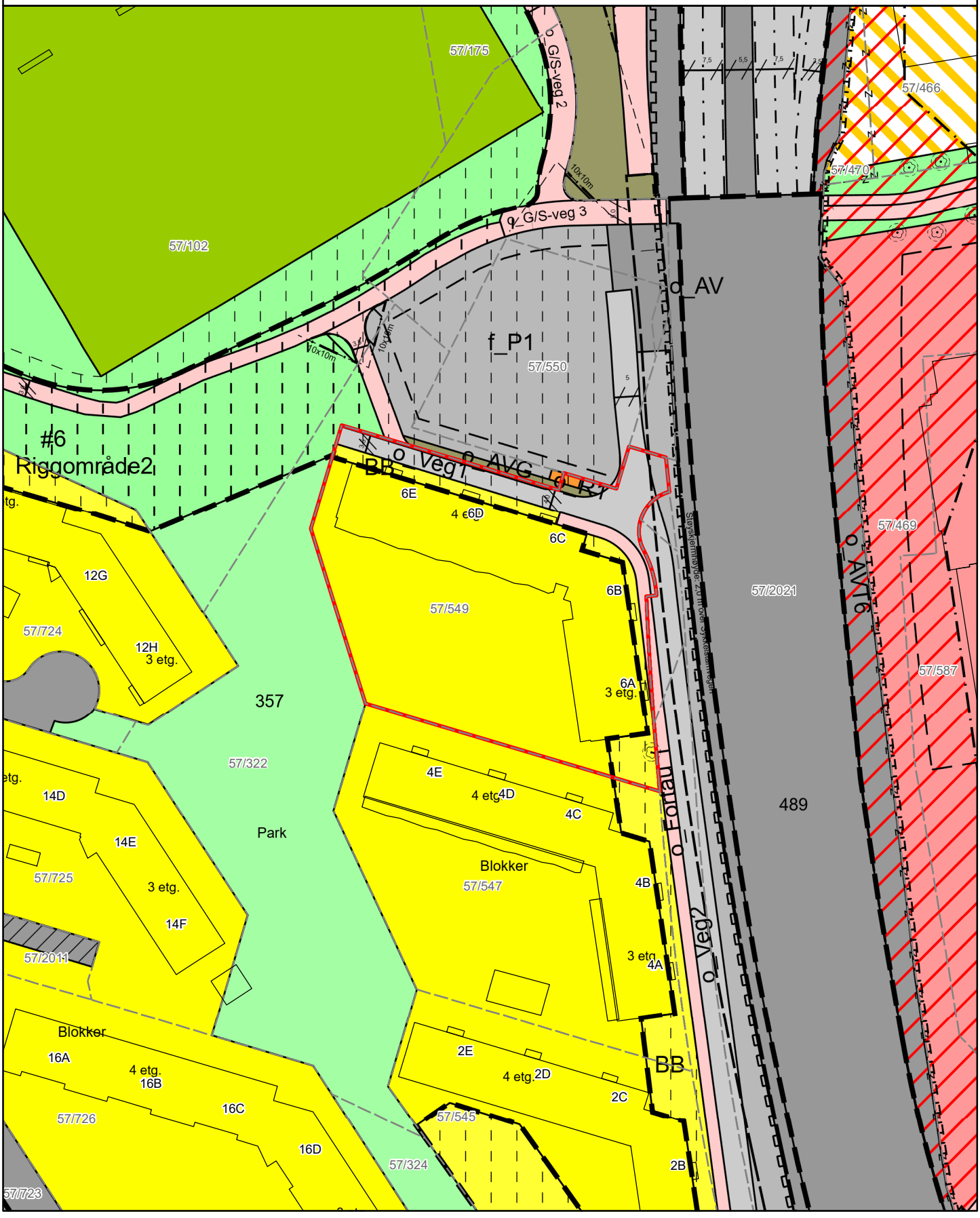


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/549/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 357,2507
Ikrafttredelsesdato: 7.1.1957,9.5.2016

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/549/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Stavanger kommune, BMU Plan og anlegg
Postboks 8001

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	PASP-09/4812	BYG 57/549	54062/09	06.10.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 57/549. Byggestedsadresse: Helmer Hanssens gate 6
Tiltakshaver: B/L Saxemarka 1
Tiltakets art: 3 STK NEDGRAVDE AVFALLSCONTAINERE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 06.05.2009 og kan tas i bruk.

Byggesakssjefen har fått tilbakemelding om at arbeidet nå er utført og blir nå ferdigmeldt. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført iht. til tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	HTV-12/8612-6	44152/13	13.06.2013

FERDIGATTEST - GNR/BNR 57/549 - UTVIDELSE OG INNGLASSING AV EKSISTERENDE BALKONGER HELMER HANSSENS GATE 6

Gnr./bnr.:	57/549
Byggestedsadresse:	Helmer Hanssens gate 6, 4019 Stavanger
Tiltakshaver:	Borettslaget Saxemarka I

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 07.08.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: **Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen** **Postboks 8001** **4068 Stavanger** Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	**Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

STAVANGER BYGNINGSRÅD 335/57

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL – STVGR.

STAVANGER B.BL
BOLIGBLOKK PÅ SAKSEHYRA
1.-2.-3. ETASJE

SAK NR. 331 | DATO: 10-12-54 | TEGNING NR: 30.
MÅLT 1:50 | RETTET: | TEGNET: A-H-B

1.2.3. ETASJE

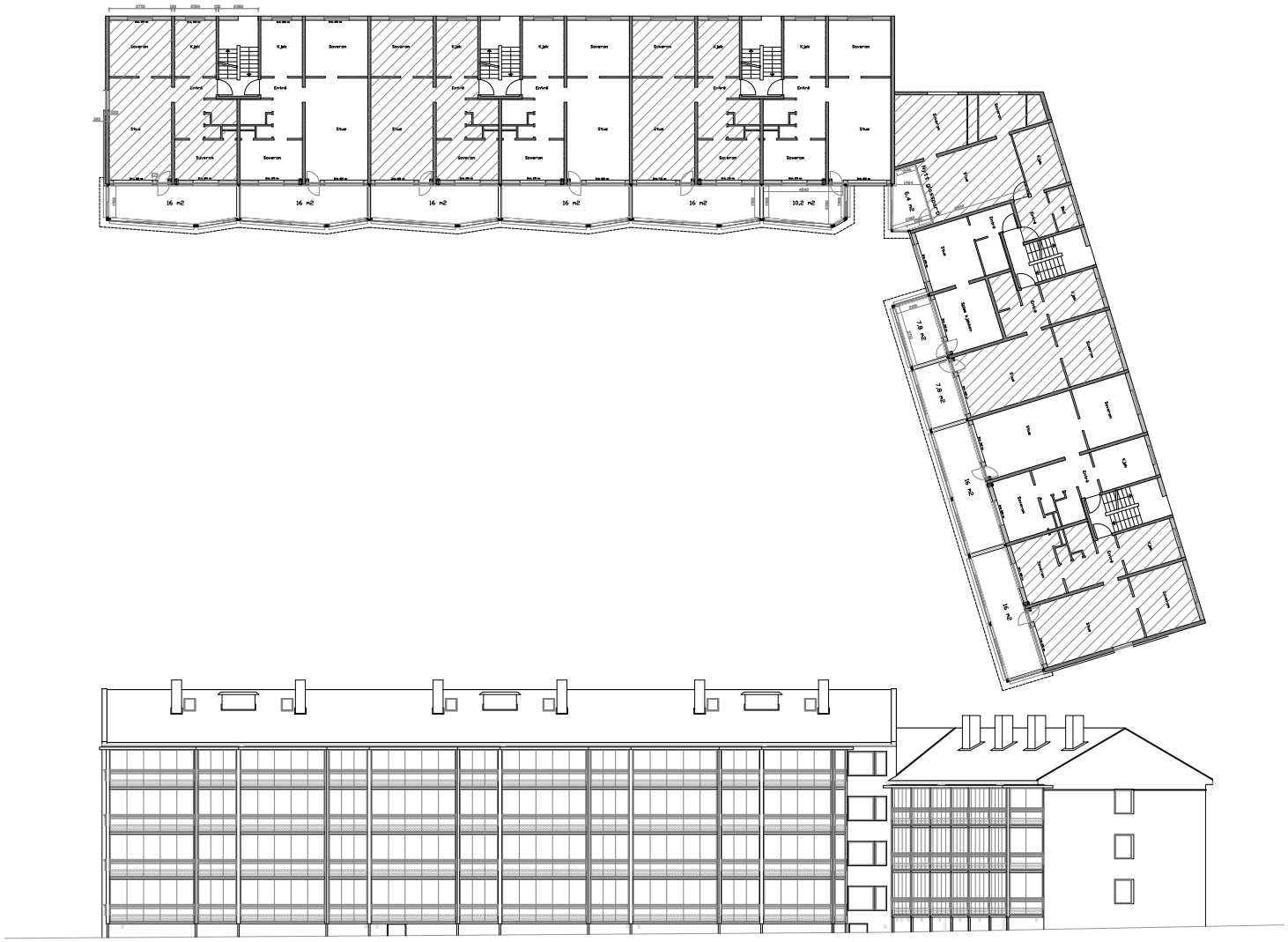
NB! VEDRØRENDE INNGANGSPARTI OG TRAPP I 1. ETASJE – SE UTSNITT

NB! FUGET TEGL UTV.
PUSSET TEGL I TRAPPEROM
OG SOPPELROM

1. ETG.

BRANNDØR 30
PANELT UTV.

PLAN AV INNGANGSPARTI OG TRAPP I 1. ETASJE



Fasade mot syd

1:200

N

REVISJON	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

Saxemarka 1

Fasaderehabilitering, nye balkonger,utv.

Alternativ 2

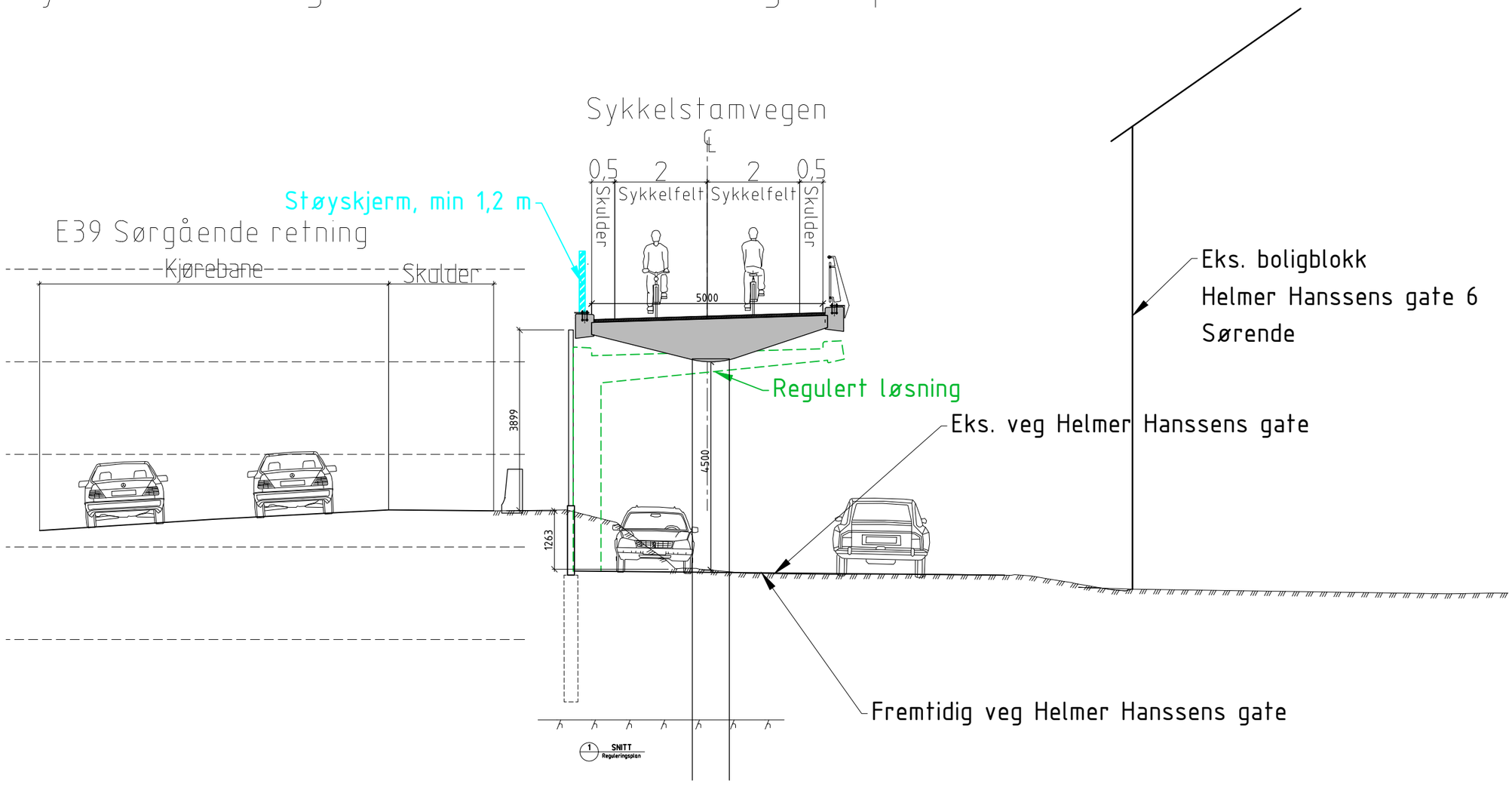
MÅLESTOKK	1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	ET			
KONTROLLERT	PJ			
DATO	12.06.12	2087	2011	
FILNAVN	2087_Nabovarsling_alt.2.dwg			

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

Sykkelstamvegen Helmer Hanssens gate pr. 331



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2353/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 10:20

Stplm. kr. 50,-

Dagbok nr. 2353 1954
STAVANGER BYRETT
24/8-54

R E T T S B O K

Dagbok nr. 3487 1954
STAVANGER BYRETT
25/11-54

for

Stavanger byrett.

År 1954 den 14. juni ble rett holdt i Stavanger Tinghus.

Rettens formann: byrettsdommer Kåre Høyland

Domsmenn: 1. byggmester E.T. Aspelund
2. gartner Tobias Braadland
3. gårdsbestyrer Magnus Gilje
4. tømmermann Erling Dahle

som alle har avgitt forsikring før.

Protokollfører: Anne Marie Christiansen
Sak nr. 24 / 54 B

Saksøker: Stavanger kommune

Prosessfullmektig: o.r.sakfører J. Corneliussen

Saksøkt: 1. Guttorm Dirdal
2. Sigmund Hauge
3. Svanhild Dirdal
4. Odd Engen
5. Erik Salte
6. Enok Kommedal
7. Thoralf Bryne

Prosessfullmektig for nr. 5 og 7: h.r.advokat Reidar Hellie-sen.

Saken gjelder: Skjønn over skade ved anlegg av vannledning over de saksøktes eiendommer.

Til stede: Ingen

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble deretter avgitt sådant enstemmig

s k j ø n n:

Stavanger kommune har begjært skjønn over skader og ulemper forårsaket ved at kommunen har lagt vann- og kloakkledning i Hillevågsdalen over eiendommer tilhørende:

1. Guttorm Dirdal (gnr. 24, br.nr. ~~293~~ 203, Stavanger)
2. Sigmund Hauge
3. Svanhild Dirdal (gnr. 24, br.nr. 179, Stavanger)
4. Odd Engen
5. Erik Salte (gnr. 24, br.nr. 30, Stavanger)
6. Enok Kommedal (gnr. 24, br.nr. 21, Stavanger)
7. Thoralf Bryne (gnr. 22, br.nr. 4 i Stavanger og gnr. 22, br.nr. 58 i Hetland)

Med hensyn til gnr. 22, br.nr. 58 i Hetland er det opplyst at denne eiendom av Thoralf Bryne er overdratt til hans 4 barn, men da Thoralf Bryne har forbeholdt seg en viss disposisjonsrett over eiendommen, er han enig i at han også for denne eiendom betraktes som part. Videre bemerkes at denne eiendom ligger i Hetland. Kommunen har imidlertid ment at den må betraktes som motstøtende, jfr. skjønnslovens § 6, annet ledd, om enn det ligger en kommunal eiendom mellom Brynes 2 eiendommer. Bryne har ikke hatt noe å innvende mot at Stavanger skjønnsrett behandler også eiendommen i Hetland, og da det her gjelder et skjønn som bygger på overenskomst har skjønnsretten funnet også å kunne ta denne eiendommen med i skjønnet.

Den omhandlede vann- og kloakkledning er lagt i henhold til vedtak av Stavanger formannskap av 21/6 1952. Før ledningen ble lagt ble samtlige grunneiere tilskrevet med anmodning om samtykke til at ledningene kunne legges og at skjønn ble avholdt straks arbeidet var utført.

Grunneierne samtykket heri og skjønnet er da fremmet som et frivillig skjønn etter skjønnslovens regler.

Ledningene er for størstedelen lagt over arealer som etter en foreslått, men ennå ikke vedtatt og godkjent reguleringsplan, er utlagt til gate. For en del av ledningenes vedkommende går

b Rettet i henhold til tvnd. 3/56 19/8-54 Kåre Høiland

den parallelt med en stor hovedkloakkledning som ble nedlagt for noen år siden. Det har under skjønnet vært reist spørsmål om skader som følge av denne skulle erstattes i samme skjønn. Skjønnsrekvirenten Stavanger kommune har imidlertid begrenset skjønnet til den sist nedlagte kloakk- og vannledning, overenskomsten om skjønn omhandler heller ikke noe annet - og skjønnet tar derfor bare hensyn til skade og ulemper som det finner er påført ved det siste arbeide.

Det er framlagt slike skjønnsforutsetninger:
"Der fastsettes erstatning for:

A. 1. Retten til å ha vann- og kloakkledningene liggende over de saksøktes eiendommer.
2. Retten til å ha kummer liggende på de saksøktes eiendommer.
3. Den skade og ulempe kummene medfører.
4. Den skade og ulempe de saksøkte er påført hittil ved arbeidet med nedleggingen av ledningene.
5. Den skade og ulempe arbeidet med nedleggingen vil medføre for framtiden.
6. Den skade og ulempe som saksøkerens adgang til inspeksjon og kontroll av ledningene vil medføre.
Der tas herunder ikke hensyn til skade som påføres de saksøkte ved framtidige arbeider på eiendommene, idet erstatning for slik skade blir å fastsette ved særskilt skjønn.

B. Ledningene ligger i regulert gategrunn, hvorfor der ved nærværende skjønn ikke fastsettes erstatning for den hindring ledningene medfører for bebyggelse av eiendommene, idet denne erstatning forutsettes fastsatt ved kommende reguleringsskjønn.
Skjønnet legger til grunn at reguleringen blir som fastsatt på kart opptatt av Stavanger reguleringsvesen 2o/5-53, korrigert 24/11-53 og 1/3-54, dok. 2 bil 3, og for gnr. 22, br.nr. 58 i Hetland legges til grunn at den regulering som er vist på reguleringskart utarbeidet av Hetland kommunes ingeniørkontor juni 1953, dok. 2, bil 6, bibeholdes.

6. For Erik Saltes vedkommende fastsettes ikke erstatning for mulig skade som er påført drivhusene, idet slik erstatning blir å fastsette når skaden eventuelt viser seg."

Kommunens prosessfullmektig har anført at skjønnet må bygge på at reguleringen blir gjennomført innen 3 til 7 år. Skjønnet finner ikke å kunne legge dette til grunn. Selv om det er rimelig å anta at reguleringen vil bli gjennomført forholdsvis hurtig av hensyn til nybebyggelsen i dette område, så måtte det allikevel foreligge noe mer håndgripelig enn en foreslått og ennå ikke vedtatt plan for at skjønnet skal kunne bygge på den. Spørsmålet spiller for øvrig etter skjønnets mening liten rolle når byggehindringen ifølge skjønnsforutsetningene skal holdes utenfor skjønnet, idet den alt overveiende del av den fremtidige skade vil kunne være avbøtet når reguleringen blir gjennomført selv om det skulle skje om 3 - 4 år.

Skjønnet vil for øvrig bemerke at det legges til grunn at kommunen overalt setter opp gjerder der hvor disse har vært nedrevet under arbeidet og ennå ikke er satt opp igjen. Endel spesielle forutsetninger for enkelte av grunneierne tas inn under den følgende behandling av hver eiendom.

1. Guttorm Dirdal.
   Det forutsettes at kommunen setter opp den tidligere fellesantenne mellom hans hus og fru Svanhild Dirdals hus. Erstatning for skade påført haven ved nedlegging av ledningene samt for retten til å ha ledningen liggende over eiendommen, og for skade og ulempe i framtiden bl.a. ved kontroll fastsettes til kr. 75,-. Heri er også medregnet godtgjørelse for oppsetting av et gjerde.

2. Sigmund Hauge.
   Ledningen går tvers over en vei som tilhører saksøkte. Det er etter skjønnets mening ikke voldt noen skade eller ulempe ved arbeidet og noen skade eller ulempe vil heller ikke voldes i framtiden. Det er imidlertid lagt en kumme i veien, og for retten til å ha denne settes erstatningen til kr. 10,-.

3. Fru Svanhild Dirdal.
   Erstatning for skade påført haven ved arbeidet, for retten til å ha ledningene liggende samt for skade og ulempe i framtiden fastsettes erstatningen til kr. 350,-.

4. Odd Engen.
   Erstatning for skader og ulemper som under 3. fastsettes til kr. 460,-. Det forutsettes at kommunen tilbakeleverer

noen murstein som under arbeidet ble lånt av saksøkte.

5. Erik Salte.

Skjønnet bemerker at ledningen her går over dyrket mark i ca. 22o meters lengde med 6 kummer. Ved ifyllingen av grøften er det etter skjønnets mening ikke sørget tilstrekkelig for sortering av fyllmassen, slik at der er blitt stein og grus i det øverste laget. Skjønnet rekner derfor med at det må legge atskillig arbeide og kostnader for å få jorden i tidligere stand igjen, og at det foruten avlingstap foregående år også må reknes med tap eller minket avling i 2 - 3 år framover. For det tap eieren derved har lidt og vil lide samt for retten til å ha ledningene og kummene og til kontroll av disse setter skjønnet erstatningen til kr. 2.45o,-. Det er også tatt hensyn til noe arbeide eieren antas å ha hatt med bortledning av vann på tunet i forbindelse med kjøring av tunge redskaper til arbeidet. Erstatningen omfatter også ruter som er knust og ødeleggelse av et ovnsrør.

Eieren har krevet erstatning for noen veiter som han påstår er gjenlukket. Skjønnet mener at dette under enhver omstendighet ikke vil medføre noen ulempe for eieren, idet ledningsgrøften vil gjøre like god tjeneste som veite.

For ordens skyld vil skjønnet bemerke at det ikke kunne konstateres noen skade på drivhuset for tiden.

Eieren fikk ved særskilt skjønn 22/1-53 erstatning for tap av frukttrær samt for tap av å kunne utnytte kyllinghuset til oppaling av kyllinger i 1953. Han har krevet erstatning for ikke å kunne bruke kyllinghuset også i 1954. Skjønnet kan imidlertid ikke finne at arbeidet med ledningen har vært til hinder for å bruke kyllinghuset inneværende år, hvorfor erstatning ikke blir å tilkjenne for dette.

6. Enok Kommedal.

Ledningen går over eiendommen i ca. loo meters lengde. Denne eiendom er solgt til Stavanger kommune i 1946. Ifølge salgskontrakten går eiendomsretten over til kommunen i løpet av en lo-års periode fra 12/3-48, og selgeren har rett til å bruke eiendommen gratis til utløpet av lo-års perioden.

Det skal derfor ytes erstatning for skader og ulemper for denne bruke hittil og inntil 12/1-58.

Skjønnet bemerker at ledningen går over dyrket mark, som for tiden er bortleiet. Marken var i det hele mindre god herved. Erstatningen settes til kr. 100,-.

7. Thoralf Bryne.

I. Bruk under gnr. 24.

Ledningen går over eiendommen i dyrket mark i ca. 100 meters lengde. Eiendommen brukes til planteskole. Eieren skal ha erstatning for planter som er fjernet eller ødelagt, for forringelse av jorden over ledningsgrøften og for tap av utbytte av jorden inntil den kan bringes i hevd. Videre skal han ha erstatning for retten til å ha ledning og kummer, samt for skader ved inspeksjonen. Skjønnet setter erstatningen herfor til kr. 2.500,-.

Det bemerkes at eieren har krevet erstatning for at 3 mål jord har ligget ubenyttet i 4 år, for ulemper ved oppgraving og legging av rør for pressluft og hindring av å bruke traktor og redskaper på et felt som ligger utenfor der hvor ledningene går. Skjønnet finner at disse ulemper og skader ikke er en følge av nedleggingen av de ledninger nærværende skjønn gjelder, hvorfor erstatning ikke ytes for det.

II. gnr. 22, br.nr. 58 i Hetland.

Ledningene går her over eiendommen i ca. 225 meters lengde. Ledningene er i det vesentlige lagt i et gammelt bakkefar som kommunen nå fyller igjen. Under skjønnet var ikke planeringen foretatt, og det forutsettes derfor at denne besørges av kommunen.

Eiendommen brukes til planteskole, og etter eierens forklaring har en del av det felt hvor ledningene går tidligere vært beplantet med granplanter.

Etter skjønnets mening er ikke feltet noe godt skikket som plantefelt, og når bekken blir utfylt og planert, vil mulighetene for å utnytte feltet ikke bli noe vesentlig dårligere enn før. Eierens tap ved ikke å ha kunnet utnytte feltet er derfor etter skjønnets mening ikke stort. Eieren vinner dessuten en fordel ved at bekken nå blir fylt igjen. Skjønnet finner at eieren har lidt skade ved at en del store og vakre trær er blitt skadet under arbeidet. Dessuten er planter blitt ødelagt ved stensprut, tråkk av folk og onger som kom innover eiendommen da gjerdet ble borttatt og den

naturlige adkomst til eiendommen, en bro over bekken, også ble tatt vekk. Dertil kommer arbeidet med å fjerne stein.

Erstatning for disse skader og ulemper samt for retten til å ha ledning og kummer på eiendommen og til å inspisere ledningen settes til kr. 1.000,-.

Til Erik Salte og Thoralf Bryne som har møtt med prosessfullmektig må saksomkostninger bli å tilkjenne. De settes til kr. 600,-.

Skjønnet er enstemmig.

S l u t n i n g:

I erstatning av Stavanger kommune tilkjennes

1. Guttorm Dirdal kr. 75,-
2. Sigmund Hauge " 10,-
3. Fru Svanhild Dirdal " 350,-
4. Odd Engen " 460,-
5. Erik Salte " 2750,-
6. Enok Kommedal " 100,-
7. Thoralf Bryne for bruk under gnr. 24, Stavanger kr. 2.500,- og for gnr. 22, br.nr. 58 i Hetland kr. 1.000,-.

I saksomkostninger til Erik Salte og Thoralf Bryne v/h.r.advokat Reidar Helliesen betaler Stavanger kommune kr. 600,- , seks-hundrekroner -.

Skjønnet ble opplest for åpne dører. Ingen av partene til stede.

Retten hevet.

E. T. Aspelund Kåre Høyland T. Braadland Magnus Gilje
Erling Dahle

Bekreftet: AMC (s)
Kåre Høyland (s)

STAVANGER BYRETT

Fork. 18/6-54. for o.r. sakf. Cornelissen.
B. Braadal st. vitne.

Begjæres tinglyst på følgende eiendommer:

1. Gate 676 nr. 22 (g.nr. 24 br.nr. 203) erstatning kr. 75.- 1.-
2. " " " 20 (" " " " 179) " " 350.- 5
3. " 675 " 5a (" " " " 30) " " 2750.- 30
4. " 674 " 4 (" " " " 229) " " 460.- 5
5. " 677 " 9a (" " " " 21) " " 100.- 1-

Stavanger den 23. august 1954.

Johan Cornelissen
sign.

Dagbok nr. 3487 1954.
STAVANGER BYRETT
25/11-54

Begjært tinglyst for følgende eiendommer:

1. Gate 679 nr. 1a (g.nr. 22 nr. 4) erstatning kr. 2500.-
2. " 673 nr. 6 (g.nr. 24 bnr. 20 & 185) " " 10.-

STAVANGER BYRETT den 25. november 1954.

M. Knudsen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/3760/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 10:43

Dagbok nr. 3760 19 58
STAVANGER BYRETT
15/11-58

Stpplm. kr. 540.-

S k j ø t e.

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten Helmer Hansens gate 6, her, til Borettslaget "Saxemarka" I a/s.

Kjøpesummen kr. 52947.- er betalt på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til å anlegge skråninger innover tomten ved opparbeidelse av gate/ og eller vei - samt til å legge ledninger - også elektriske - over den.

Stavanger den 11. november 1958.

STAVANGER FORMANNSKAP

Ordfører.

Finansrådmann.

Finansrådmannen i Stavanger
segl.

Dagbok nr. 3033 1959
STAVANGER BYRETT
1/9-59.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 6 (Gate 879)

Helmer Hanssens gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 20/8 1959

Saxemarka I A/S
Skjøteinnehaver.

Saxemarka I A/S
Eier.
Magnus Seljeskog (s) Alv Astad (s) J.S. Landmark (s)

Til vitterlighet;

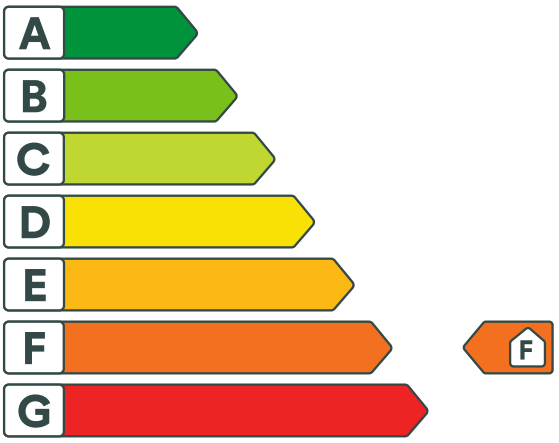
1. Egil Larsen (s)
2. Rolf Jakobsen (s)

enova

Energiattest



Adresse **Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317898**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4563832**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **549**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **289,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 238 kWh**



Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Helmer Hanssens gate 6B, 4019 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.