PRIVATMEGLEREN

LEIF DIETRICHSONS GATE 12A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Ferdigattest

Tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leif Dietrichsons gate 12 A, 4019 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 724

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3612 **Referansenummer:** CP5560

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av 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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er bygget i regi av Torgersen AS(ref forrige tilstandsrapport).
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent prod.år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

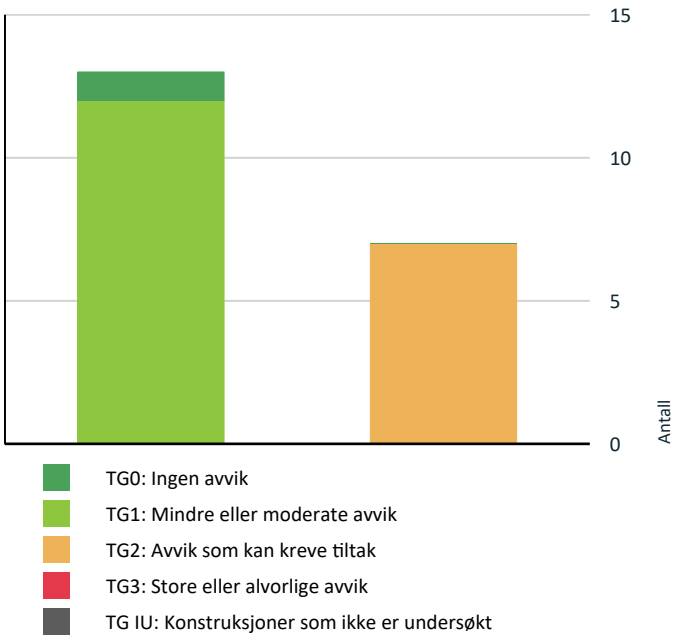
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er bygget i regi av Torgersen AS(ref forrige tilstandsrapport).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Himlingen har stedvis en del krakeleringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny behandling med egnet våtroms produkt.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er fall til sluk i dusjen, men fall på gulv går ikke langt nok ut(kun 40-50cm ut fra sluk).

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt(ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt via inspeksjonsluke bak dusjen uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

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

Toalettet «renner».

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at rørlegger kontrollerer toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

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

TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent prod.år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

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.
   0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske 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

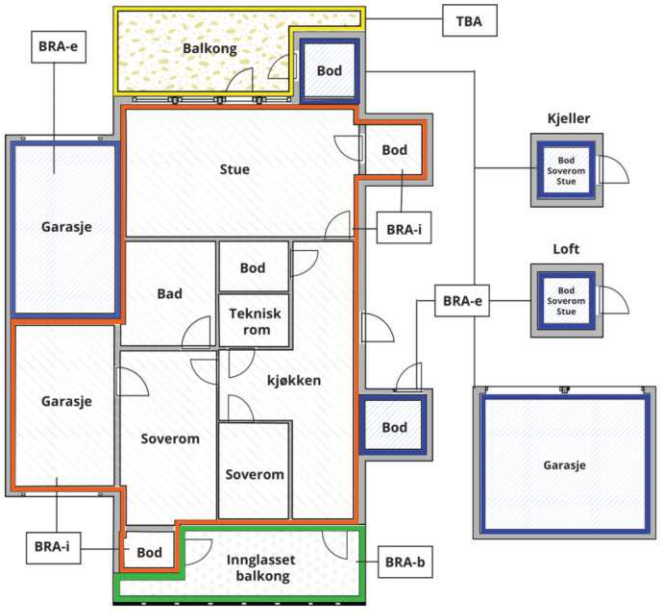
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						10	10
3. Etasje	63		9	72			72
Kjeller		7		7			7
SUM	**63**	**7**	**9**			**10**	**89**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker i forbindelse med kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Ruben Strand Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	724		0	6783.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leif Dietrichsons gate 12 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Saxemarka Vi

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SAXEMARKA VI	932305097			Hauge Ruben Strand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende på Saxemarka.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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, brannceller 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 brannteknisk 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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260015

Selger 1 navn
Ruben Strand Hauge

Gateadresse
Leif Dietrichsons gate 12A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4019

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8547414

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier oppgraderte badet i 2021.
Arbeid utført av	Firma Torgersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort i forbindelse med oppgraderingen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gjennomført arbeid på det elektriske ifb. nytt kjøkken. Samsvarserklæring foreligger.
Arbeid utført av	Rønning Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det står fem parkeringsplasser på baksiden av boligen med opplegg for lading av elbil. Disse kan fritt brukes av alle beboere.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vindu på begge soverom, samt kjøkken ble byttet i 2021.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere blitt oppdaget rotter på felles loft i noen av byggene i blokken. Tiltak ble utført av skadedyrfirma i regi av borettslaget. Det er etter min kunnskap ikke blitt oppdaget skadedyr i loftet tilhørende til denne boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

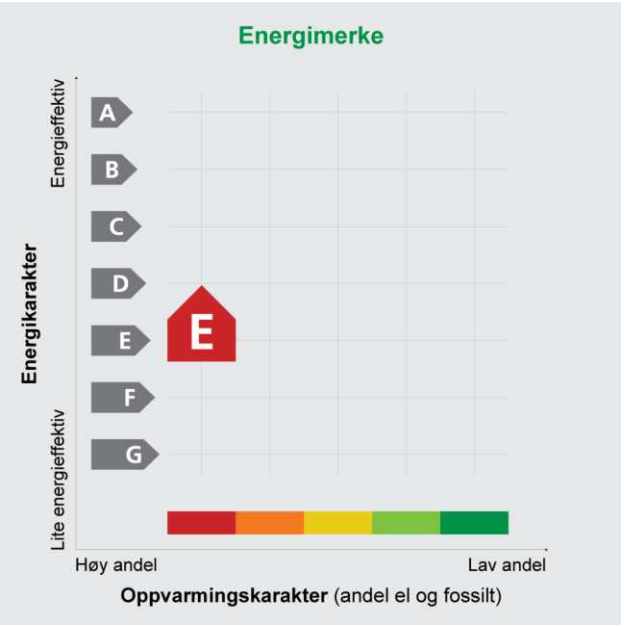
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Strand Hauge	ba1f8b8bedacd67284280 2d22469b8f5d4d0a43b	28.01.2026 09:26:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260015

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leif Dietrichsons gate 12 A
Postnr	4019
Sted	STAVANGER
Leilighetsnr.	
Gnr.	57
Bnr.	724
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	4565924
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1327354
Dato	25.10.2021



Innmeldt av	Aleksander Vågen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for B/L Saxemarka VI, org nr 932 305 097, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 30. mars 2005, sist endret på generalforsamling 9. april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4). andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

ORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET SAXEMARKA VI

revidert, juni 2021

Siste versjon finnes på hjemmesiden til borettslaget: saxemarkavi.no

1. Innledning

Den daglige driften håndteres av styret som består av styreleder, to styremedlemmer og to varemedlemmer. Styret handler på vegne av beboerne, og vil alltid velge det beste alternativet ved valg av for eksempel strømleverandør, kabel-tv, vaktmesterselskap o.l.

Styremedlemmene gjør jobben på fritiden og vi ber beboere om å ta skriftlig kontakt. Vennligst lever

dette i postkassen til styret i oppgang G eller på e-post styret.saxemarka6@lyse.net. Vi må ha dette skriftlig, for da kan vi dokumentere det vi gjør og ha en god oversikt på saker vi har tatt opp i styret. Det er lettere å få fram alle elementer i en skriftlig sak enn en muntlig hvor ting kanskje kan misforstås.

2. Formål og omfang

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

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

3. Bruk av bolig og tilknyttede arealer

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På helligdager skal det ikke forekomme forstyrrende støy.

Ved bruk av boligen og tilknyttede arealer skal beboerne sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

- å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Styret skal straks ha melding ved større skader som for eksempel vannlekkasjer som medfører skade. På andre deler av bygningen eller bærende strukturer i egen leilighet (betongvegger, vindu, avløp,

luftekanaler, elektrisk anlegg). Styret forbeholder seg retten til å inspisere skaden og ta videre kontakt med rette instans for å utbedre skaden. Styret har iht borettsloven rett til adgang til leilighet i slike tilfeller.

Er det ikke mulig å få kontakt med noen av styrets medlemmer, skal vaktmester eller Bate kontaktes. Er dette heller ikke mulig, må man da selvsagt kontakte firma og lignende som kan gjøre noe med problemet. HUSK: et firma skal ikke kontaktes før de andre alternativene er forsøkt. Egenandelen ved slike skader er kr 6000,- som borettslaget i utgangspunktet dekker. Er det imidlertid en skade som har oppstått på grunn av uaktsom eller grov feil gjort av beboer eller ukyndige som beboer har rekvirert, kan styret kreve at beboer selv dekker egenandelen.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i vegger utvendig/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

4. Søppelcontainere

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall, ikke bygningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Avfall skal ikke oppbevares i fellesarealer, verken utendørs, i oppganger, kjellere eller loft

5. Fellesarealer

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Felles trapperom og ganger skal ikke benyttes til oppbevaring av ting. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Beboerne er ansvarlig for at sikringsskap i gangene alltid holdes låst.

Bruk av kull- eller gassgrill på altanen er ikke tillatt. Elektrisk grill kan brukes dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er to grillplasser som kan benyttes av beboere. Bruker må gjøre grillristene rene etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke andre farger på vegger og tak som er synlig over rekkverket på balkongene enn de farger som er der originalt.

Vi har hobbyrom i kjelleren som kan lånes av beboere til for eksempel bursdagsfeiring mm. Ved lån skal hobbyrom leveres tilbake rengjort og i den stand som det var. Eventuelle skader må dekkes av låner.

Det er kun 1. etasje som kan ha vedovn, dette på grunn av brannforskriftene som ikke tillater mer enn en boenhet per pipeløp. Det er ikke tillatt å benytte eller etter-montere vedovn i andre etasjer enn første.

Det er ikke tillatt å bruke tørketrommel tilkoblet sentralavsuget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold og at det søkes om tillatelse. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Dyreholdet ikke skal ikke være til sjenanse for naboer og eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Ved hundehold skal båndtvangen overholdes.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Inn- og utflytting

Når leiligheten overtas av ny beboer, skal det følge med minst 3 nøkler til inngangsdør og 2 nøkler til postkassen og nøkkel til sikringsskap samt 2 polletter til avfallscontainere.

Større mengder avfall fra inn- og utflytting skal ikke kastes i søppelcontainere.

8. Oppussing

Skal man holde på med oppussingsarbeid over lengre tid, tilsier god naboskikk at man skal varsle naboer minimum 48 timer før, i oppgangen og i oppgangene på begge sider med et oppslag på tavlen i inngangspartiet, med blant informasjon om blant anna:

- tidspunkt for oppussing
- når det vil være ekstra støy
- ditt navn og telefonnummer som naboer kan kontakte deg på

Fagfolk skal benyttes ved arbeid på:

- elektrisk anlegg (alle andelseiere er ansvarlig for at det elektriske opplegget i hver leilighet tilfredsstiller forskriftsmessige krav)
- rør og avløp
- våtromsarbeid

Banking, boring, sliping eller andre aktiviteter som forstyrrer naboene skal bare skje i leilighetene mellom kl. 07.00 og kl. 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slik forstyrrende støy ikke forekomme.

Branndetektorer må dekkes til ved pussing, boring og maling. Styret har egne hetter som brukes til formålet.

Større mengder avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelcontainere.

Beboer må selv levere avfall til egnet mottak eller leie inn egen container. Feil bruk av containere kan medføre at borettslaget bøtelegges av Stavanger kommune.

9. Brannalarmanlegg

Alle leiligheter er utstyrt med brannalarmer som er koblet til et felles brannvarslingssystem, se eget skriv om dette.

10. Vaskeri

Blokken har 5 vaskerier. Vaskeriene er i A, C, E, F, G. Beboer hører til det vaskeriet som er nærmest.

Hvert vaskeri har en vaskemaskin og en tørketrommel. Nøkkel til vaskeriet fås utlevert hos styret mot et depositum på kroner 100. Prisen av bruk for vaskeriet fastsettes av styret og blir belastet beboer månedlig over husleie.

Det er ikke tillatt å overta nøkkel fra forrige eier av leiligheten eller overdra nøkkel til neste eier.

Det er ikke tillatt å gi ikke-betalende, ikke-beboere eller andre uvedkomne adgang til vaskeriene.

Vaskeriene brukes på eget ansvar. Borrettslaget er ikke ansvarlig for klær som går tapt eller blir stjålet.

Det skal gjøres rent etter hver gang vaskeriet brukes. Skitne klær skal ikke ligge i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å medbringe dyr i vaskeriet.

Hvis noe ikke virker eller annet er galt i vaskeriet, kontakt styret.

11. Dugnad

Borettslaget avholder dugnad to ganger i året for å avlaste vedlikeholdsbudsjettet.

12. Parkering/Innkjørsel

Borettslaget har parkeringsplasser på blokkens bakside og oppmerkede plasser på fremsiden. Disse er beregnet på biler og det er ikke tillatt å benytte disse til tilhengere, motorsykler, mopeder osv. Det er ikke tillatt å bruke snuplass ved oppgang H eller område foran innganger som parkeringsplass.

Feilparkerte biler blir borttauet uten advarsel.

Bruk av parkeringsplass på baksiden krever at bil har eget oblat synlig i bilens frontvindu.

Det deles i utgangspunktet ut ett oblat per husstand med bil.

Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, må det søkes styret om flere oblater. Søknad må inneholde kopi av vognkort samt begrunnelse for behov for flere oblater.

Firmabil som bil nummer to vil i utgangspunktet ikke bli godtatt. I de tilfeller firmabil er eneste kjøretøy, vil disse ikke berøres av overnevnte.

For eldre enslige uten bil, men med behov for oblat til nære pårørende må det søkes på samme måte som over.

Brudd på parkeringsbestemmelser medfører at bil taues bort på eiers regning.

Det er kun tillatt å kjøre ned foran blokken for nødvendige vareleveranser og beboer er ansvarlig for at bom ved innkjørsel er lukkes ved utkjørsel.

Ved all innkjøring og utkjøring skal det holdes gangfart.

13. Mat/søppel

Beboere skal ikke mate dyr og fugler på borettslagets område. Dette er for å ikke tiltrekke rotter.

10. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka VI.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 19.03.2025, kl. 19:30

Sif huset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Informasjon fra styret

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai

Styret
Borettslaget Saxemarka VI

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjon fra styret

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 696 012	3 354 012	3 832 590
Tillegg felleskostnader		39 342	22 440	0
Lading el-bil		22 008	21 311	14 000
Sum Inntekter		3 757 362	3 397 763	3 846 590
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	131 215	125 510	131 215
Avskrivninger	5	108 396	110 327	0
Forretningsførerhonorar		127 092	121 272	133 700
Tilleggstjenester forretningsfører		6 880	7 224	7 300
Revisjonshonorar	2	9 905	9 120	10 100
Vaktmestertjenester		314 600	304 238	323 000
Drift og vedlikehold	3	620 370	523 943	572 000
TV og/eller internett		188 121	128 736	208 200
Forsikringer		452 352	420 212	488 200
Kommunale avgifter		651 818	661 507	780 000
Energi/strøm		110 514	103 002	125 000
Kontingent Boligbyggelag		17 100	17 100	19 950
Administrasjonskostnader		116 828	88 101	103 000
Sum kostnader		2 855 191	2 620 291	2 901 665
Driftsresultat		902 172	777 472	944 925
Finansielle poster				
Renteinntekter		32 107	26 623	8 000
Kundeutbytte		0	43 139	46 400
Rentekostnader		707 699	546 583	659 000
Netto finanskostnader		675 593	476 821	604 600
Resultat	4	226 579	300 651	340 325

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	97 208	97 208
Bygninger	5	14 508 160	14 508 160
Andre driftsmidler	5	2 002 817	2 111 213
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 608 185	16 716 581
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		89 495	46 443
Forskuddsbetalte kostnader		516 873	510 393
Andre fordringer		0	2 819
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 116 007	1 049 216
Sum omløpsmidler		1 722 375	1 608 871
SUM EIENDELER		18 330 560	18 325 452

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital		3 179 003	2 952 424
Sum egenkapital	6	3 184 703	2 958 124
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	6 737 305	6 957 029
Pant- og gjeldsbrev lån	7	6 966 925	7 080 005
Borettsinnskudd		731 000	731 000
Sum langsiktig gjeld		14 435 230	14 768 034
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 840	21 182
Leverandørgjeld		519 409	484 721
Påløpne renter		56 819	48 999
Annen kortsiktig gjeld		96 559	44 392
Sum kortsiktig gjeld		710 627	599 294
Sum gjeld		15 145 857	15 367 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 330 560	18 325 452

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jone Guttelvik	Marte Gilje	Dag Olav Øverland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	115 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	16 215	15 510
Sum personalkostnader	131 215	125 510

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	205 978	167 952
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 874	63 184
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	136 212	74 263
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	19 550
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	232 305	198 994
Sum	620 370	523 943

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	226 579	300 651
Avdrag på lån	-332 804	-377 905
Tilbakeføring av avskrivning	108 396	110 327
Endring disponible midler	2 171	33 073
Omløpsmidler	1 722 375	1 608 871
Kortsiktig gjeld	710 627	599 294
Disponible midler	1 011 748	1 009 577

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tørketrommel	Dueavvisere	Alarmanlegg	Alarmanlegg	Ladeanlegg	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 313	18 894	1 731 888	182 375	116 063	30 546
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 313	18 894	1 731 888	182 375	116 063	30 546
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 313	0	0	0	90 916	19 855
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	18 894	1 731 888	182 375	25 147	10 691
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	23 213	6 109
Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2019	2021	2021
Antatt levetid i år :	5				5	5

	Diverse møbler	Bygninger	Påkostninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 223	5 248 930	9 240 336	97 208
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 223	5 248 930	9 240 336	97 208
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	184 507	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 716	5 248 930	9 240 336	97 208
Årets avskrivninger :	79 074	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	1960	2012	1960
Antatt levetid i år :	3			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	5 700	0	5 700
Egenkapital	3 179 003	226 579	2 952 424
Sum Egenkapital	3 184 703	226 579	2 958 124

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Husbanken
Lånenummer:	16363760205	13508404 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.65 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051	31.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 520 000	9 645 000
Lånesaldo 01.01:	7 080 005	6 957 029
Avdrag i perioden:	113 080	219 724
Lånesaldo 31.12:	6 966 925	6 737 305
Saldo 5 år frem i tid:	6 295 723	5 493 314

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 14 435 230 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 16 608 185.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Saxemarka VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Saxemarka VI

Styreleder	Jone Guttelvik (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Marte Gilje (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Dag Olav Øverland (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Saxemarka VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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: BGEXP-K0K71-AZ1M3-LXFIF-2NE5W-QJJ4S

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BGEXP-K0K71-AZ1M3-LXFIF-2NE5W-QJJ4S

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 92.220.xxx.xxx
2025-02-19 22:44:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BGEXP-K0K71-AZ1M3-LXFIF-2NE5W-QJJ4S

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo 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.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Saxemarka VI

Borettslaget Saxemarka VI ligger i Stavanger kommune og består av 57 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932305097.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jone Guttelvik
Styremedlem, Marte Gilje
Styremedlem, Dag Olav Øverland
Varamedlem, Kjersti Dahl
Varamedlem, Svein Arne Johnsen

Styrets arbeid i perioden

Det har vært et innholdsrikt år for styret som foruten vanlig styrearbeid, har vi gjort følgende forskjellige oppgaver.

- Reklamasjon vinduer
- Brannalarm - service av og nytt firma til vedlikehold av dette.
- Klipping av hekker og frukttrær organisert av styret
- Dialogmøte med Boservice
- Anitisimex (rottefeller)
- Altibox- diverse for beboere med signalproblemer
- Sommerfest
- Service ladeanlegg
- Reparasjon div Dører og Låser
- Reparasjon av vaskemaskiner og tørketromler
- Julelys
- 2 Dugnader med opprydding og beplanting av uteområder
- Rensing av mose gress på sykkelstativene
- Overvåking av Takrennesluker og nedløp kontinuerlig
- Balco (service på terrasser)
- utarbeidelse av parkeringsregler sammen med eget beboerutvalg
- innkjøp av hjertestarter (nylig ikke montert)

Forsikringsavtale

Borettslaget Saxemarka VI er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90465452.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Saxemarka VI onsdag 19.03.2025 kl. 19:30 - Sif huset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kari Frimanslund Sørum ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Bjørn Sivertsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 andelseiere og ingen godkjente fullmakter representert.
Totalt 20 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørum fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjon fra styret

Vedtak:
Til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Jone Guttelvik ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Marte Gilje ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Kjersti Dahl og Svein Arne Johnsen ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Jone Guttelvik valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Marte Gilje valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Dag Olav Øverland valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Kjersti Dahl valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Svein Arne Johnsen valgt for 1 år i 2025

E-post: Saxemarka6@styretmitt.no

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tor Arve Stangeland og Anthony James Bonner Hay utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai

Vedtak:
Dag Olav Øverland ble valgt til delegert og Jone Guttelvik til vara delegert.

Stavanger 19.03.25

Protokoll for Borettslaget Saxemarka VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	23.03.2025
Protokollvitne	Bjørn Sivertsen (sign.)	21.03.2025

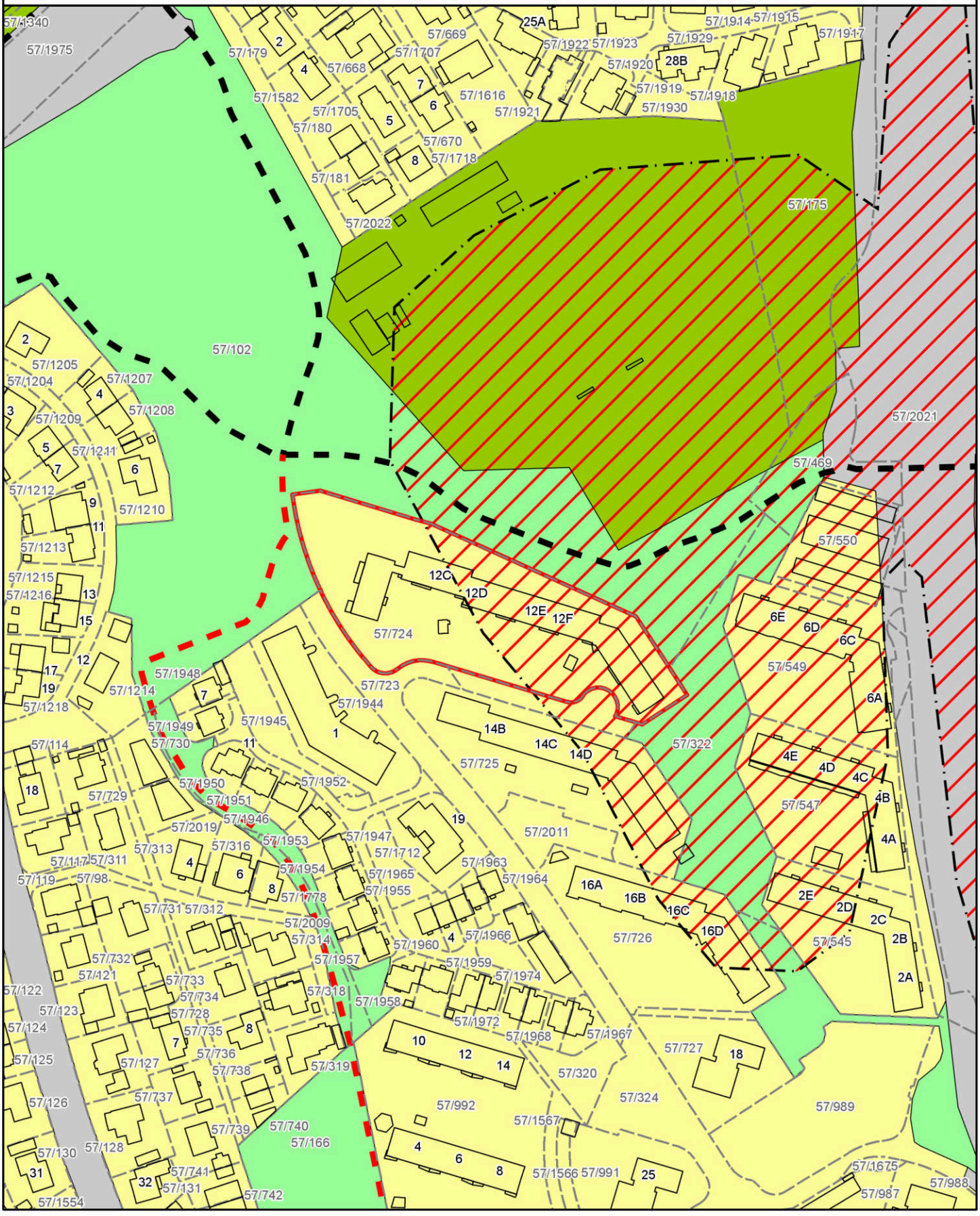
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/724/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



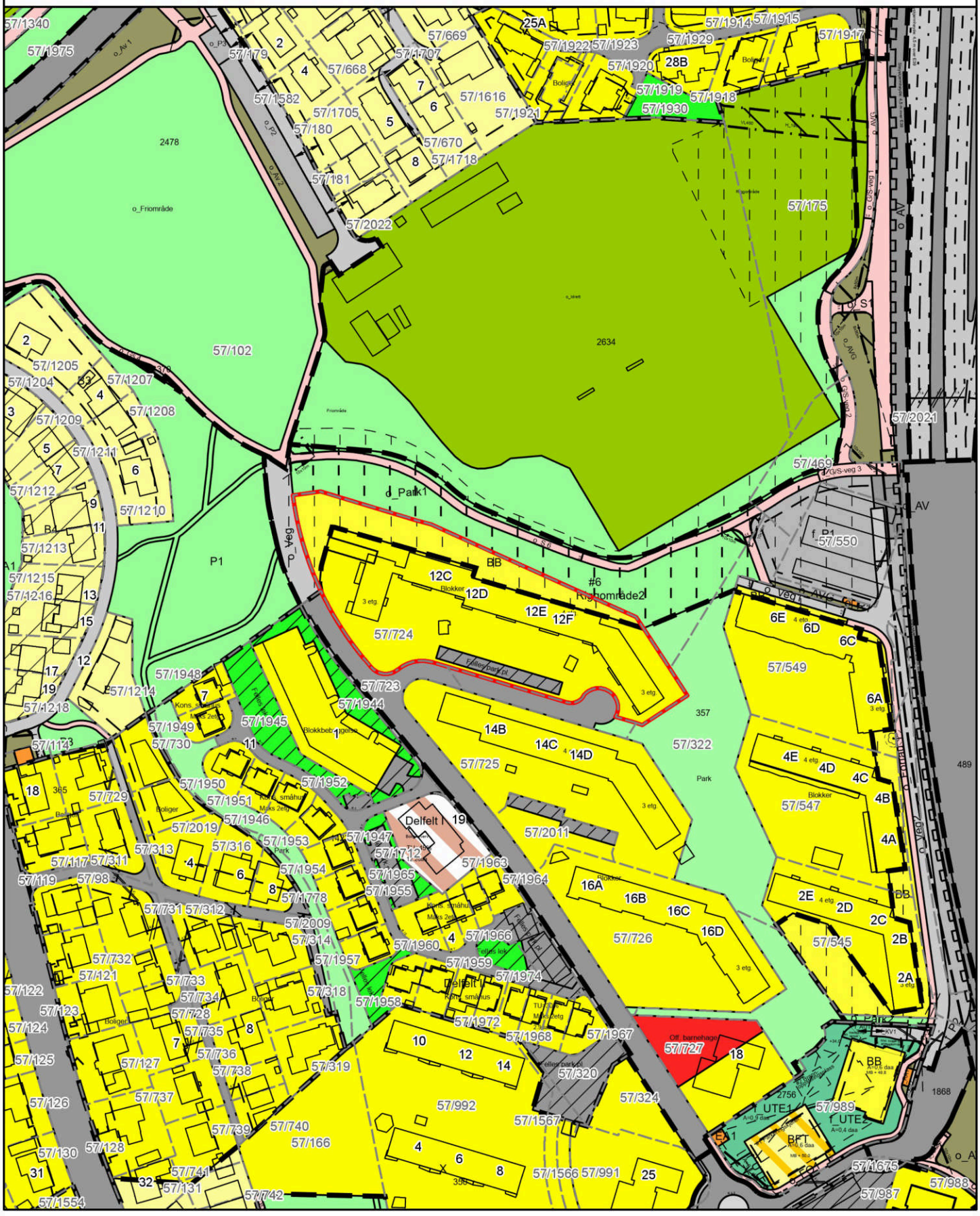
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/724/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:2,000

Planident: 357,2507
Ikrafttredelsesdato: 7.1.1957,9.5.2016

Stavanger kommune

N



Plan 2507. REGULERINGSBESTEMMELSER SYKKELSTAMVEGEN. DELSTREKNING SCHANCHEHOLEN TIL SØRMARKA

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.05.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 13.06.2022	Endret § § 3, 4 og 6	pbl § 12-14

§ 1 Formål med reguleringsplanen
Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal til Sykkelstamvegen – en høystandard ekspressveg for syklister.

§ 2 Krav til tekniske planer
Før utbygging skal alle nødvendige tekniske planer utarbeides. Planene skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen. Planer for anlegg som skal overtas av kommunen skal følge *Vegnorm for Sør-Rogaland* og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.* Arbeidsvarslingsplan skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.

Trafikksikring
Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk i anleggsperioden, herunder også vurdering av trafikksikkerhetstiltak på eksisterende veg-, gang- og sykkelvegnett.

Miljøoppfølging
Før anleggsarbeidet igangsettes skal det lages ytre miljøplan og rigg- og marksikringsplan for bruk av områdene i byggeperioden. Planene skal vise viktige soner som skal bevares i byggeperioden som f.eks. vegetasjon, trær, natur- og kulturmiljø, og sonene skal avmerkes i terrenget. Som en del av ytre miljøplan skal det lages en tiltaksplan for hvordan kunstgressbanene i Saxemarka og tilliggende boligområder skal ivaretas med hensyn til støv og støy fra anleggsområdet og anleggsveier. Det skal beskrives tiltak mot støv og støy for å ivareta brukere av idrettsanleggene.

Håndtering av masser
Det skal redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk.
Det skal utarbeides tiltaksplan for graving i, og bygging på, områder der det er påvist forurensning. Utslippstillatelser i forbindelse med utslipp av tunnelvann skal avklares med forurensningsmyndighetene før anleggsstart. Tiltaksplanen skal baseres på miljøgeologiske grunnundersøkelser. Planen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før gravearbeid settes i gang. Overskuddsmasser skal deponeres på godkjente deponiområder.

Naturmangfold
Naturlik revegetering skal utføres i overgang mot naturområder i Sørmarka og ved Sørmarkkroken. Forekomster av fremmede svartelistede arter innenfor planområdet skal kartlegges. Ved funn skal kommunen varsles og det utarbeides tiltak som hindrer eventuell spredning.

I anleggsfasen skal det gjøres tiltak som reduserer inngrep i og avrenning til eksisterende bekker i Sørmarka.

I rigg- og anleggsområdet skal trær i park og idrettsanlegg ved Saxemarka, og trær og steingarder Sørmarka, måles inn og i størst mulig grad bevares. Dersom trær og steingarder må fjernes, skal disse vurderes erstattet i samråd med kommunen.

Trær som skal bevares skal sikres med solide gjerder mot anleggsmaskiner og marktrykk i anleggsperioden. Dette gjelder både for rotsonen og stammen. Trærne kan ikke fjernes uten tillatelse og i samråd med grøntfaglig rådgiver fra den relevante myndigheten i kommunen.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser
Alle eksisterende gang- og sykkelveier skal sikres i anleggsperioden. Alternativ trasé skal opparbeides dersom eksisterende gang- og sykkelvei må stenges i anleggsperioden. Dette inkluderer sikker skolevei til Ullandhaug, Tjensvoll og Auglend skole. Gang- og sykkelveier må også sikres langs Peder Saxes gate, Leif Dietrichsons gate og Auglendsveien, som er adkomstveg for anleggstrafikk.

Kommunal vei som benyttes som anleggsvei skal settes i stand etter *kommunal teknisk vegnorm for Sør-Rogaland* slik den var før anleggsarbeidet startet, når anleggsvei opphører. Det kan på forhånd avtales befaring med kommunen for å avklare omfanget.
Før Helmer Hanssens gate stenges for biltrafikk skal midlertidig parkering være opparbeidet innenfor tilliggende anlegg- og riggområde sør for o_S 6.

Før Polarveien stenges for biltrafikk skal ny offentlig adkomstvei og fortau gjennom Sverre Hassels vei være opparbeidet. Parkeringsplassene f_P3-7 og f_P12-14 skal også være opparbeidet før Polarveien stenges.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder, tursti i friområdet ved SIF stadion og istandsetting av øvrige anlegg- og riggområder skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjerming som vist i plankartet mellom profil 0 - 2000 skal være ferdigstilt før hele anlegget tas i bruk.

Før åpning av Sykkelstamvegen skal det settes opp 2,5 meter høye viltgjerder fra tunnelmunning på nordsiden av Auglendstunnelen fram til kunstgressbanen ved Sørmarka arena, og fra søndre tunnelmunning til plangrensen i sør. Det skal settes opp nødvendige sikkerhetsgjerder over Sykkelstamvegens tunnelportaler.

Dyrka jord skal registreres for potetcystemenatode (PCN) før anleggsarbeid starter.

Før eksisterende nedgravde avfallscontainere fjernes må midlertidig tilbud være iverksatt, eller nye være etablert i henhold til planen. Dette skal gjøres i samråd med kommunen.

Før igangsetting av byggearbeid skal IVAR rådføres med hensyn til hovedvannledning i Sørmarka.

§ 4 Fellesbestemmelser

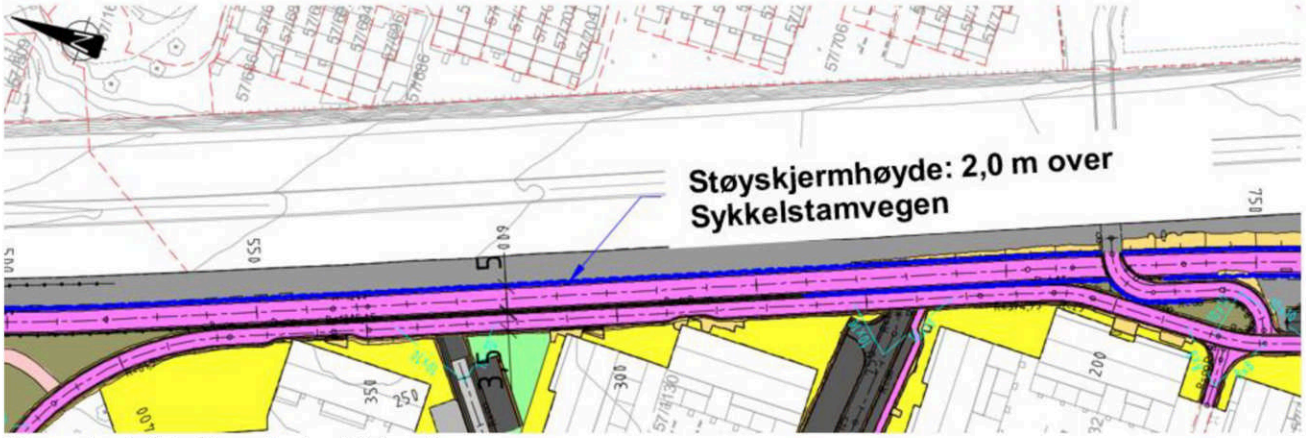
Formingsveileder
Formingsveileder, Prosjekt: E39 Sykkelstamveg Stavanger – Forus/Lura – Sandnes, Delstrekning: Schancheholen – Sørmarka, datert 26. mai 2015, skal være retningsgivende mht.

landskapstilpasning; terrengarrondering, beplantning, belysning, gjerder, murer, trapper, påkoblinger, tunnelmunninger, underganger med mer.

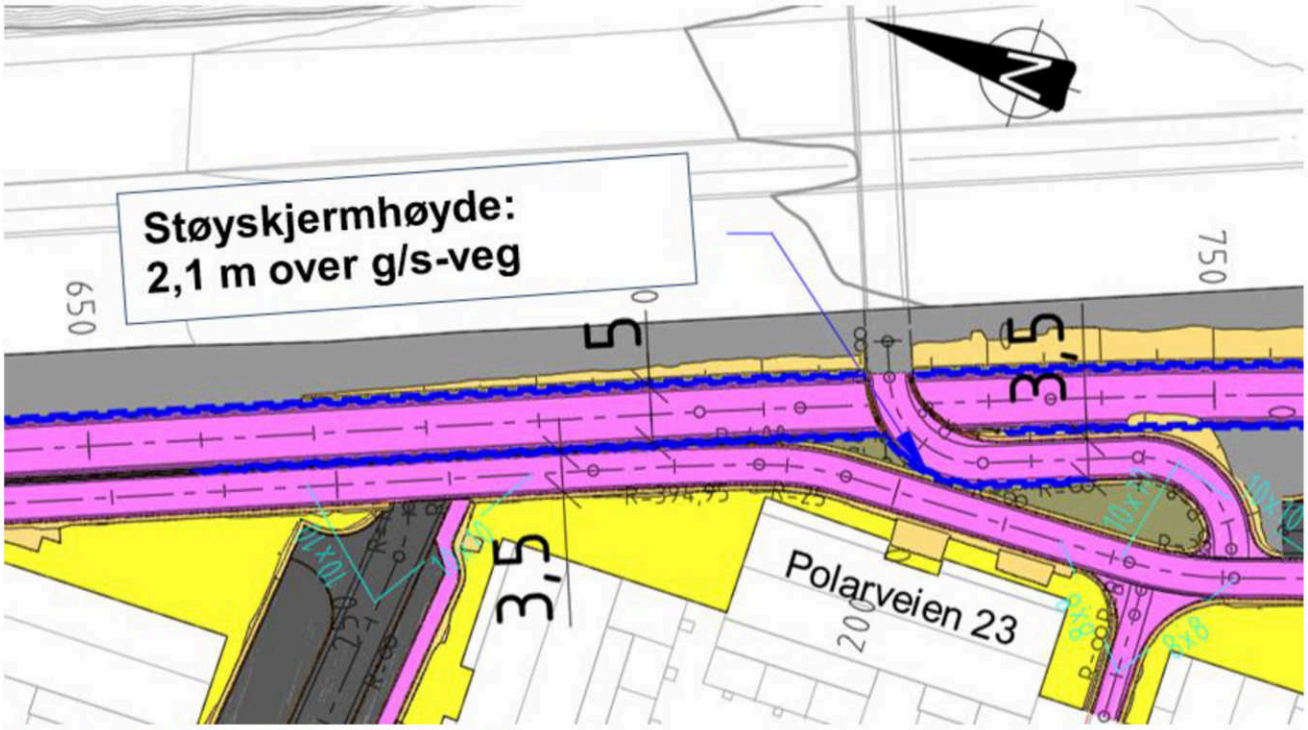
Støy
Støyskjerming skal gjennomføres i tråd med *Støyrapport, Prosjekt: E39 Sykkelstamveg Stavanger – Forus/Lura – Sandnes, Delstrekning: Schancheholen – Sørmarka*, datert 21. mai 2015 og illustrasjon 1-6. Der illustrasjon 1-6 avviker fra støyrapporten er illustrasjon 1-6 gjeldende.

Støyvurderinger for støyømfintlig bebyggelse skal uføres i samsvar med anbefalingene i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012*) og veilederen til denne *M-128 (2014),* samt Vegdirektoratets rundskriv for praktisering i Statens vegvesen (*SVEIS 2004/047879-033*). Prosjektet defineres som et miljø- og trafikksikkerhetstiltak og det skal derfor bare vurderes støytiltak på støyømfintlig bebyggelse i rød støysone over 65 dB Lden. Dersom støynivå øker mer enn 3 dB som følge av prosjektet, skal det også vurderes utendørs støytiltak på støyømfintlig bebyggelse i støysone 55-65 dB Lden. Støygrensene skal overholdes, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost-nytte-vurderinger. Plassering og utstrekning av støyskjermer framgår av plankartet.

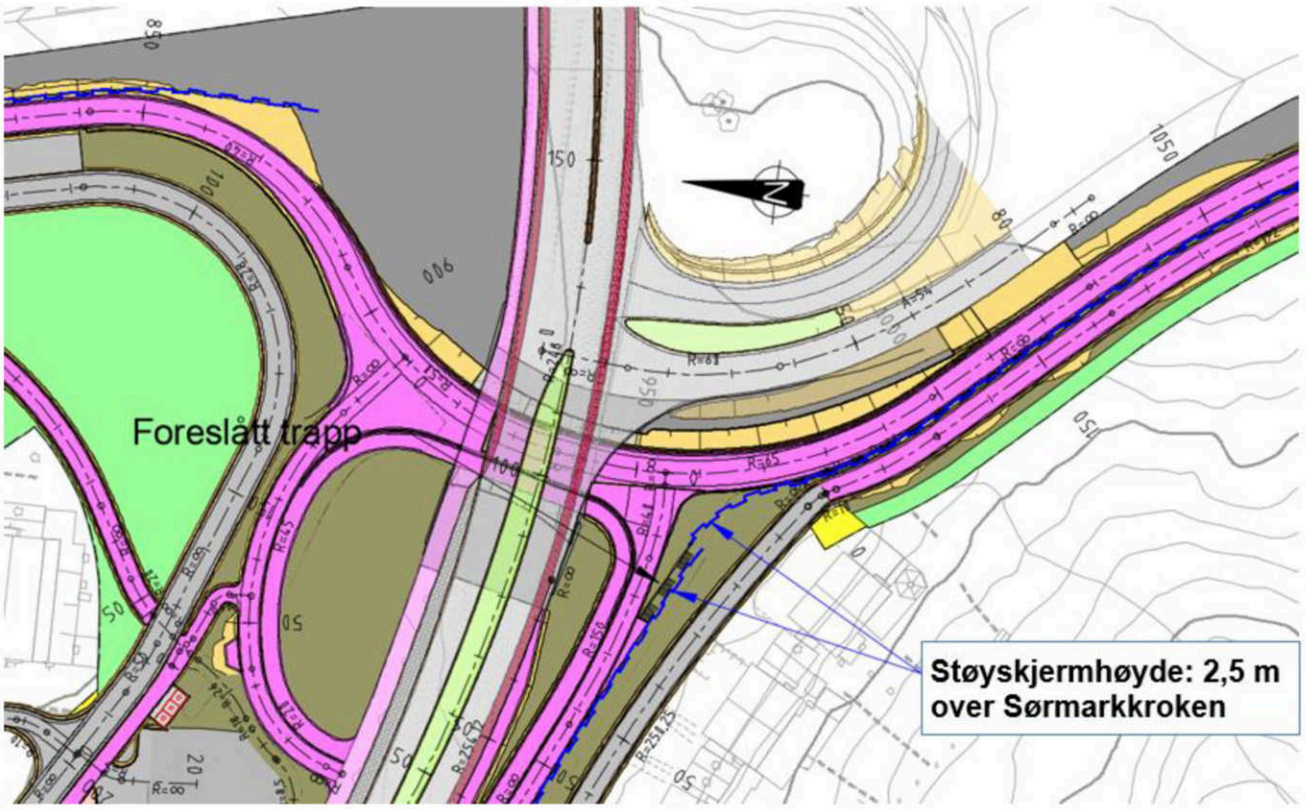
T-1442 legges til grunn for begrensning av støy i anleggsperioden.



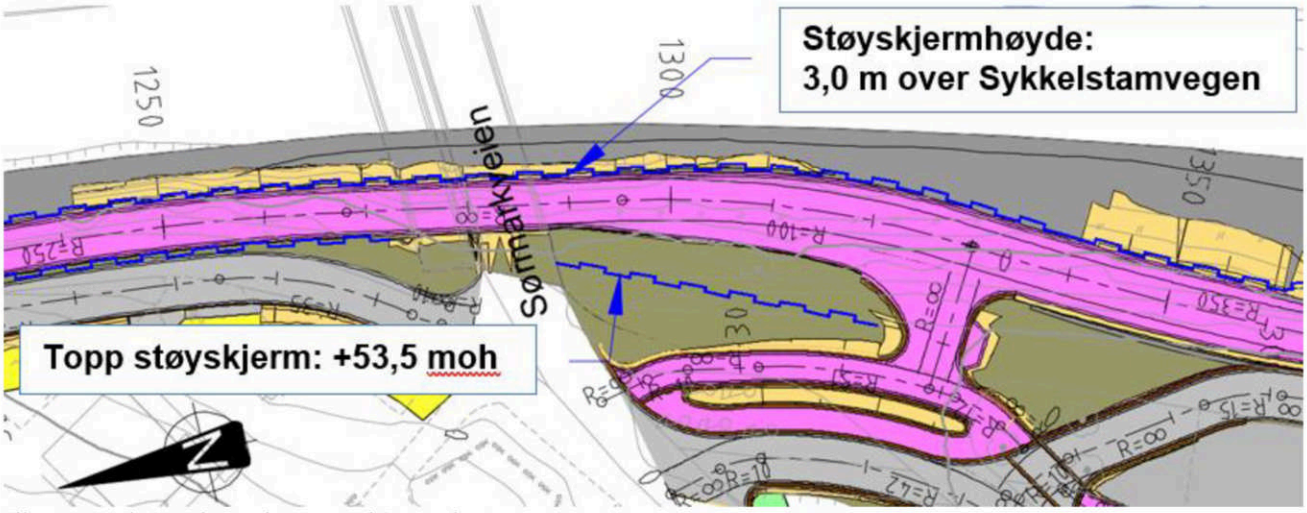
Illustrasjon 1: Støyskjermsløsning i Polarveien



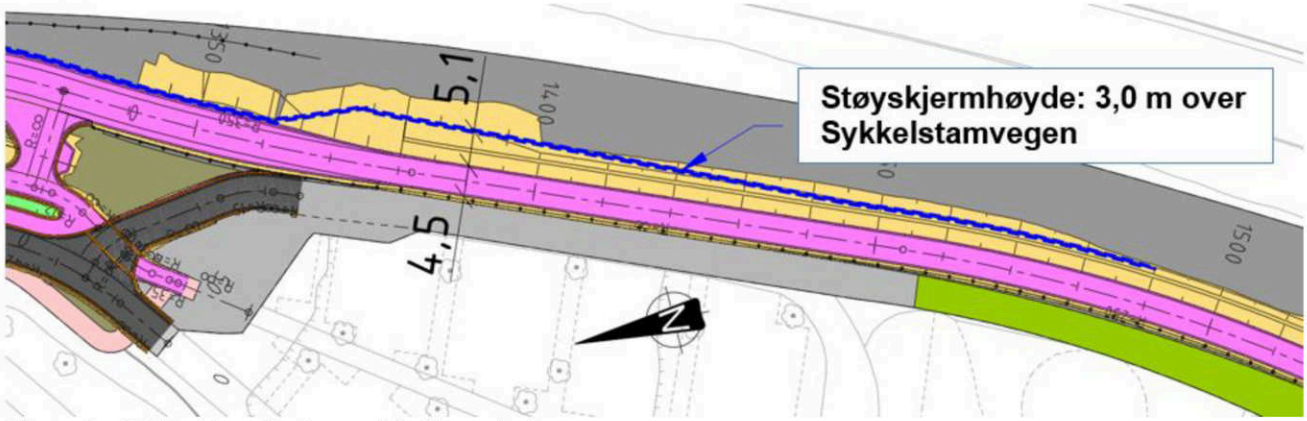
Illustrasjon 2: Støyskjermsløsning ved Polarveien 23



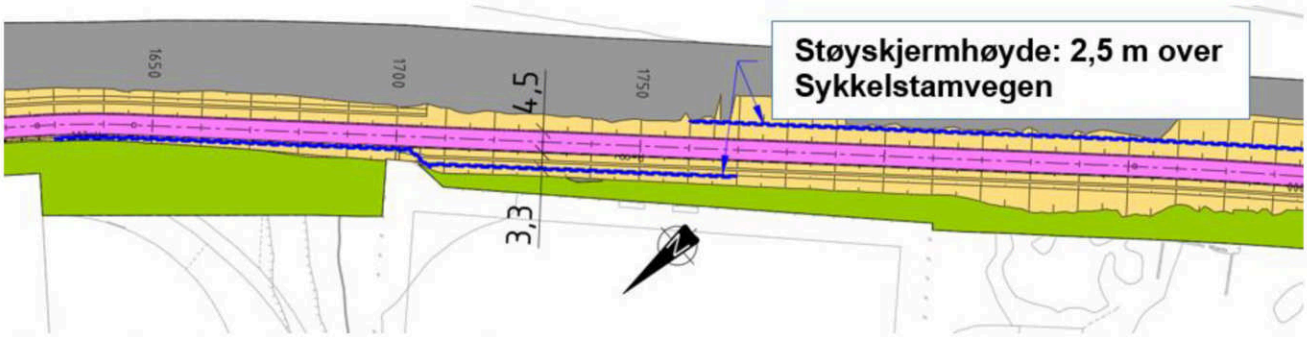
Illustrasjon 3: Støyskjermsløsning ved Auglendsveien



Illustrasjon 4: Støyskjermsløsning ved Sørmarkveien



Illustrasjon 5: Støyskjermsløsning nord for Sørmarka Arena



Illustrasjon 6: Støyskjermsløsning sør for Sørmarka Arena

§ 5 Bebyggelse og anlegg
For bebyggelse- og anleggsformål vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

Gang- og sykkelveg
Ved o_G/S-veg 12 tillates kjøreadkomst til Sørmarkkroken 30.

o_G/S-veg 2 og o_G/S-veg 3 skal opparbeides med 3,0 m sykkelveg 2,0 m fortau.

o_S 2 og o_S 3 skal opparbeides som 3,5 m sykkelveg og o_Fortau 6 skal opparbeides 3,0 m, som vist i plankartet.

Annen veggrunn – grøntareal
Arealet skal beplantes, men kan i anleggsperioden benyttes til riggområde, midlertidige anleggsveger og midlertidig massedeponi.

Vegskråningene skal beplantes på en slik måte at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

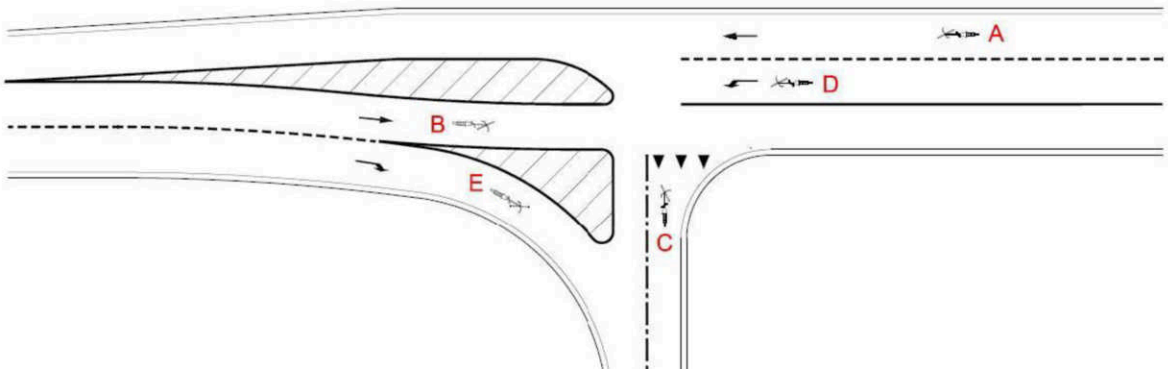
Innenfor o_AVG_ C skal det etableres trapper tilsvarende illustrasjon vist i plankartet.
Krav til frisikt skal ivaretas.
Innenfor o_AVG_D skal det legges til rette for et tråkk mellom o_Fortau 5 og gang- og sykkelveg i Auglendsveien.

Hovednett for sykkel - Sykkelstamvegen
Sykkelstamvegen skal være forbeholdt syklister og er forbudt å ferdes på for gående.

Alle kryssinger av stier, gang- og sykkelveger og bilveger skal være planskilte. Prinsipper for kryssområdene vist i teknisk tegning J001 og Formingsveileder datert 26.05.2015, skal følges:

A= Syklisten skal rett fram og trenger ikke vike for noen.
B= Syklisten skal rett fram og trenger ikke vike for noen.
C= Syklisten skal til venstre eller høyre og har vikeplikt for A, B og D.
D= Syklisten skal til venstre og har vikeplikt for B. D og E må tilpasse seg hverandre når begge har forlatt sykkelstamvegen og skal inn på sidevegen.
E= Syklisten har ikke vikeplikt, men må tilpasse farten og samarbeide med D når de begge skal inn på sidevegen.

Parkeringsplasser
Innenfor angitte byggegrenser ved f_P1 kan det etableres garasjer med maks høyde 4 m.
Innenfor f_P1 skal det være en vegetert buffersone med trær mot o_G/S-veg 2, o_G/S-veg 3, o_S 6 og o_Park.



§ 7 Grønnstruktur

Grønnstruktur - generelt
For grønnstruktur vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

Turveg
Ridestien reguleres med 3,0 meter fundamentert bredde.

Friområde
Innenfor regulert friområde tillates etablert turveier og et teknisk bygg i tilknytning til nordre tunnelmunning. Teknisk bygg skal ha maks. størrelse 3x3x2 m. Bygget skal ha materialer av høy kvalitet og skal tilpasses omgivelsene. Bygget må være tilgjengelig for bil fra sykkelstamvegen og ha biloppstillingsplass.

Alle friområder som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Eksisterende turveier og stier som berøres skal settes i stand og forbindes med eventuelle nye traseer. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av kommunen.

§ 8 Hensynssoner

Sikringssoner - Frisikt
Frisikt skal være som vist i plankartet.
I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Statens vegvesen og kommunen kan kreve sikthindrende elementer innenfor dette området fjernet.

Faresoner - Høyspenningsanlegg
Rigg- og anleggsdrift som forutsetter varig opphold tillates ikke innenfor faresonen.
Avstand fra høyspenningslinje til bygninger og lagerplasser skal følge § 6-4 i *Forskrift om elektriske forsyningsanlegg.*

Infrastruktursoner – Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsbestemmelser i vedtatt plan for hovedvannledningen gjennom Sørmarka, plan 1532, er fortsatt gjeldende.

§ 9 Bestemmelsesområder

Anlegg- og riggområde – Midlertidig anleggsområde
I byggeperioden kan anlegg- og riggområder brukes som midlertidig anleggsveg, masselager, riggområde og trafikkareal for kjørende, gående og syklende.

Lagring av sprengstoff tillates innenfor anlegg- og riggområde i Sørmarka, men ikke innenfor faresone for høyspenningsanlegg.

Midlertidig anlegg- og riggområder opphører når anlegget er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

I forbindelse med arrangementer i anleggsperioden skal utrykningskjøretøysbehov for nødadkomst til Sørmarka Arena ivaretas.

VEDTEKTER

TIL PLAN 357 FOR FELT IX, STAVANGER ARBEIDSGÅRD

Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 07.01.1957 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

****

§ 1

Det regulerte område er begrenset av Gate 800, Oscar Wistings gate, Leif Dietrichsons gate og parkbeltet mot SIF stadion, og skal bebygges med boligblokker.

§ 2

1. Bebyggelsen skal oppføres med den byggeflukt og møneretning som planen viser. Planen angir bygningens maksimale størrelse.

2. Bebyggelsen skal oppføres med det antall etasjer som vist på planen for hvert enkelt hus.

3. Garasjer og uthus kan bare oppføres i 1 etasje, og må plasseres hvor dette er vist på planen. Andre plasseringer må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

4. Bebyggelsen skal oppføres i mur eller betong med ildfaste etasjeskillere. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan meddeles av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannsjefen er innhentet.

5. Bebyggelsen skal bare innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

§ 3

1. Bygningen skal oppføres med saltak med takvinkel ikke over 35°.

2. Der skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter for anleggets utførelse og kontroll.

3. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

4. Sammen med byggeanmeldelsen må det til bygningsrådet sendes inn særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.

§ 4

1. Forhager, mellomrom mellom frittliggende blokker, gårdsrom etc. må gis en tiltalende utforming og behandling. Byplanrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus (garasjer), beplanting, tørkeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.

2. Innhegning av forhager og grøntanlegg kan bare skje med byplanrådets samtykke. Sådant samtykke må innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrensene.
   Innhegningen kan utføres som hekkplanting eller med maks. 0,50 m høyt gjerde ekskl. eventuell støpt sokkel. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet, og utføres i samme materiale som dette. Før gjerdet plasseres, må terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

§ 5

Unntakelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor den i bygningsloven fastsatte ramme.

§ 6

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

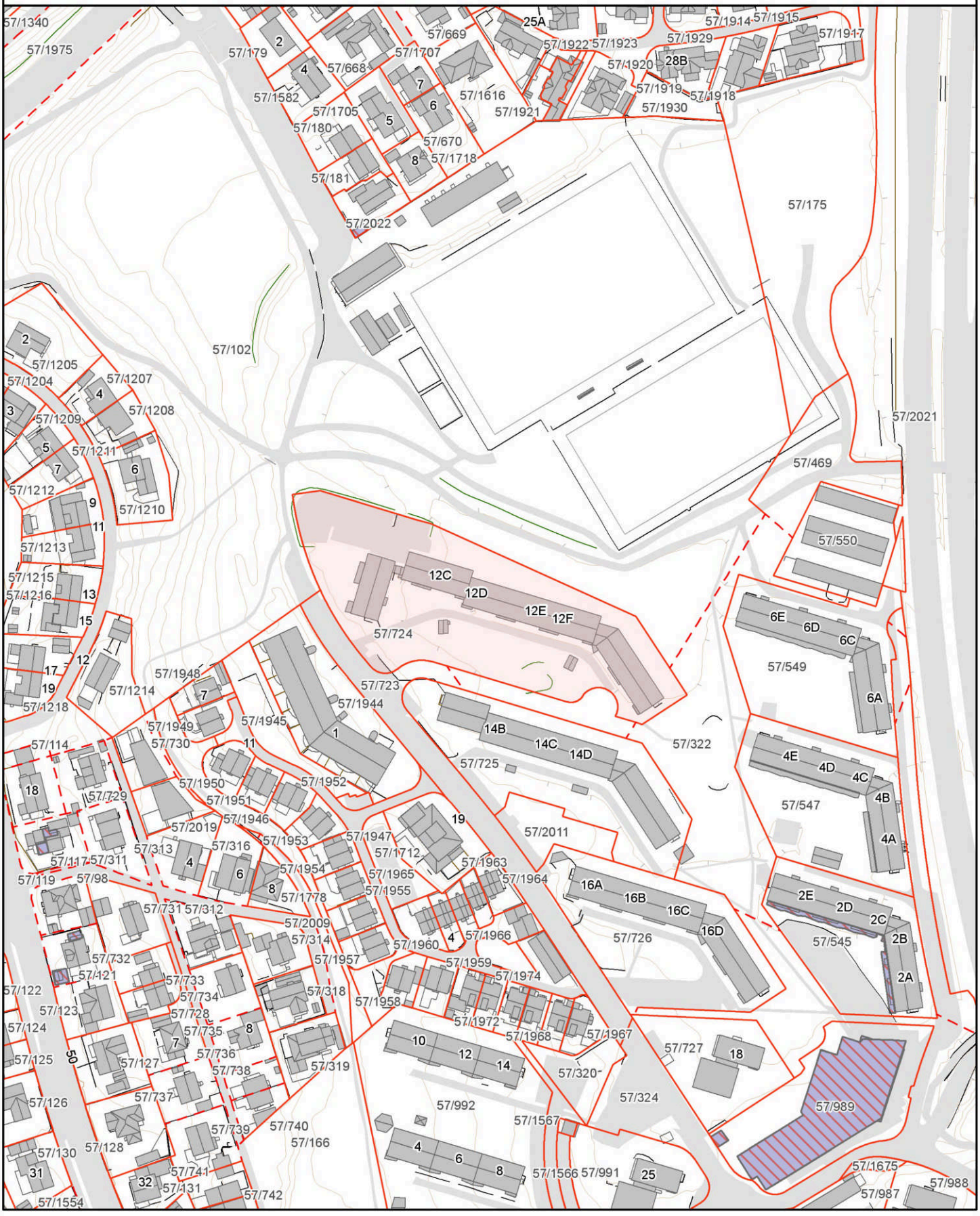
Reguleringssjefen i Stavanger 24.august 1956.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/724/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N

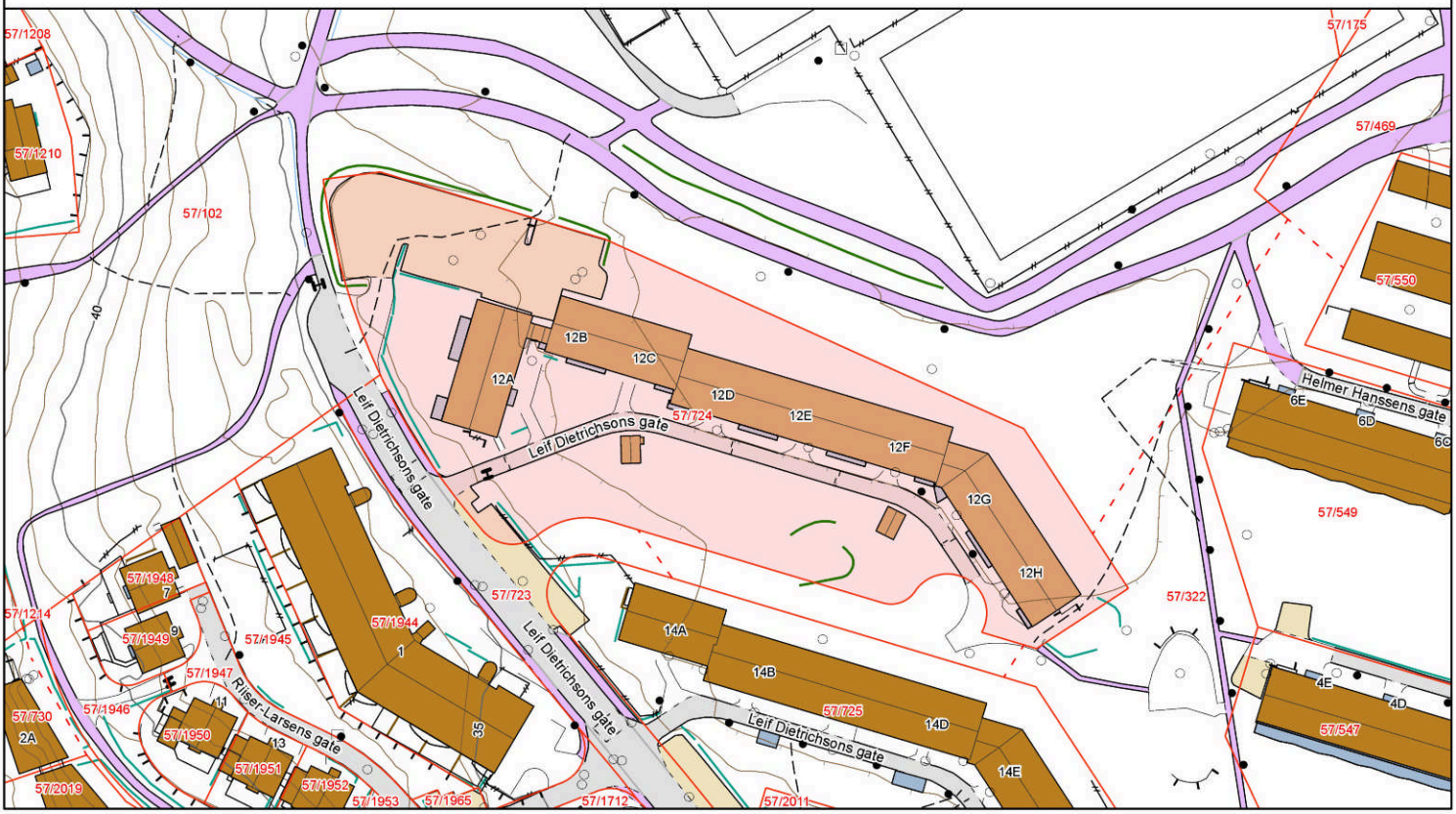


Oversiktskart

Adresse: **Leif Dietrichsons gate 12H, 4019 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/57/724/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6784 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N



Matrikkelkart

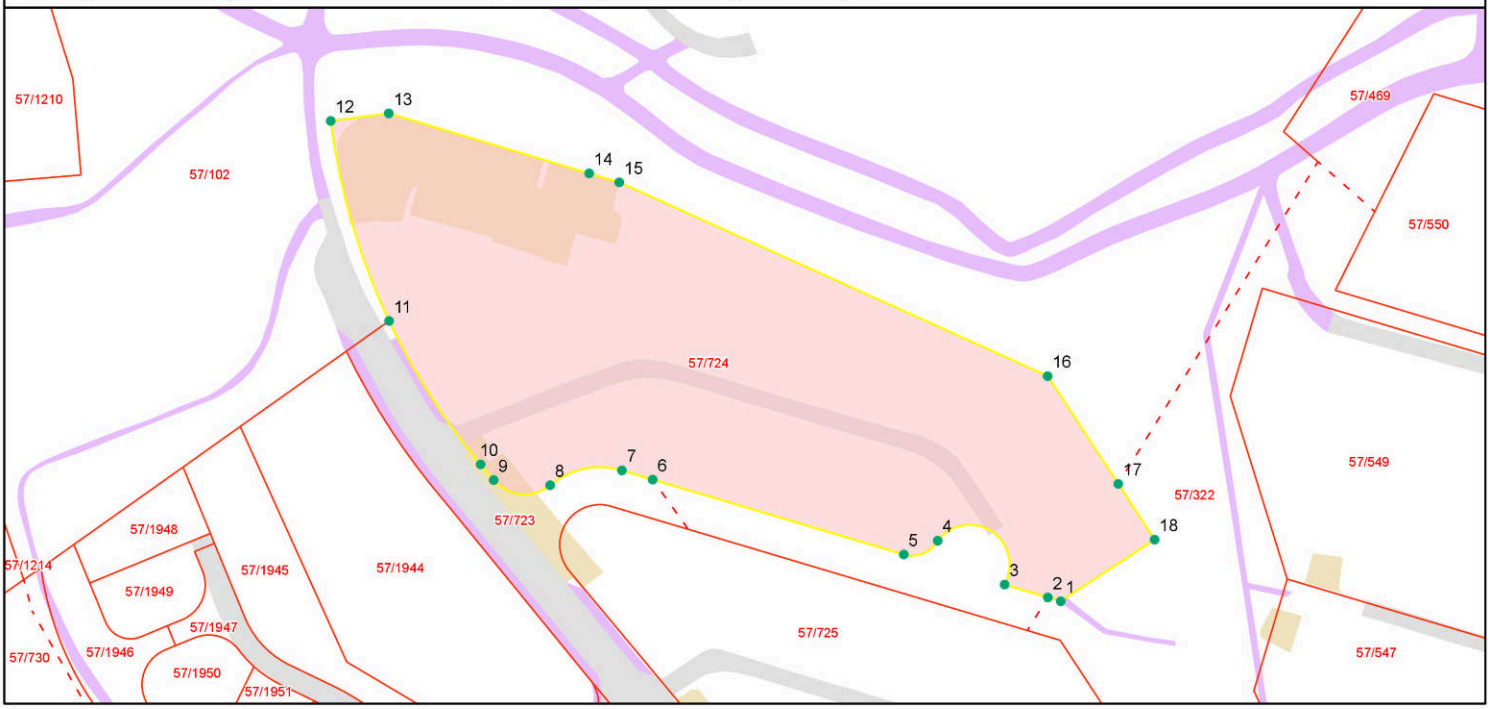
Adresse: **Leif Dietrichsons gate 12H, 4019 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/57/724/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6784 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6784 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539030.88	311308.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.51	0
2	6539031.59	311305.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	8.47	0
3	6539034	311297.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.63	7.523
4	6539042.2	311285.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.4	5.517
5	6539039.62	311279	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	49.16	0
6	6539053.61	311232.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.03	0
7	6539055.33	311226.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.33	14.547
8	6539052.56	311212.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.8	7.523
9	6539053.52	311202.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.83	0
10	6539056.45	311199.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.98	125.389
11	6539083.25	311182.73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	39.2	125.378
12	6539120.61	311171.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.98	0
13	6539122.02	311182.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	39.24	0
14	6539110.81	311220.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.89	0
15	6539109.14	311225.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	88.19	0
16	6539072.94	311305.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.15	0
17	6539052.8	311319.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.48	0
18	6539042.39	311325.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.07	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.01.2026 10:26

Eiendom 1103-57/724

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.11.1956	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	6784 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	57	Beregnet areal	6783,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	724	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (8)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Leif Dietrichsons gate 12A	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12B	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12C	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12D	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12E	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12F	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12G	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret
Leif Dietrichsons gate 12H	4019 Stavanger	Mosvatnet Sør 2	Ullandhaug	Bekkefaret

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.11.1956	Kartforretning	1103-57/724	Mottaker	6765
31.08.2012	Annen forretningstype	1103-57/724	Avgiver	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	4565924			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	6551/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	57	Areal, totalt (bruk/brutto)	6551/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	82	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	82	4	1	1	Kjøkken

H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	73	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	74	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	16	1346/0	0/0	1346/0
H02	Hovedetasje	16	1346/0	0/0	1346/0
H03	Hovedetasje	16	1346/0	0/0	1346/0
H04	Hovedetasje	9	968/0	0/0	968/0
H05	Hovedetasje	0	294/0	0/0	294/0
K01	Kjelleretasje	0	1251/0	0/0	1251/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300130626			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300130631			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	26.01.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	57	Bnr:	724	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Leif Dietrichsons gate 12A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

J.nr.1733/60.

Ferdigattest.

Vedk. Leif Dietrichssons gate 12.

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Boligblokken er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Attest for röykpiper er utskrevet. Ildsteder må omgående anmeldes særskilt.

Følgende arbeider er ikke utfört:

Planering, gjerder og törkestativer. Innpussing av vindu i gavlvegg oppgang C og H. Stötte under sperr i oppgang H.

Stavanger bygningssjef den 22.desember 1960.

Elling Nærland.

Einar Astad.

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-09/1465	BYG 57/724	54033/09	06.10.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 57/724. Byggestedsadresse: Leif Dietrichsons gate 12 A
Tiltakshaver: Saxemarka 6 Borettslag
Tiltakets art: NEDSETTING AV 3 STK AVFALLSCONTAINERE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 18.05.2009 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-12/4802-6	44149/13	13.06.2013

FERDIGATTEST - GNR/BNR 57/724 - NYE INNGLASSEDE BALKONGER LEIF DIETRICHSONS GATE

Gnr./bnr.:	57/724
Byggestedsadresse:	Leif Dietrichsons gate 12, 4019 STAVANGER
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SAXEMARKA VI

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 16.04.2012 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

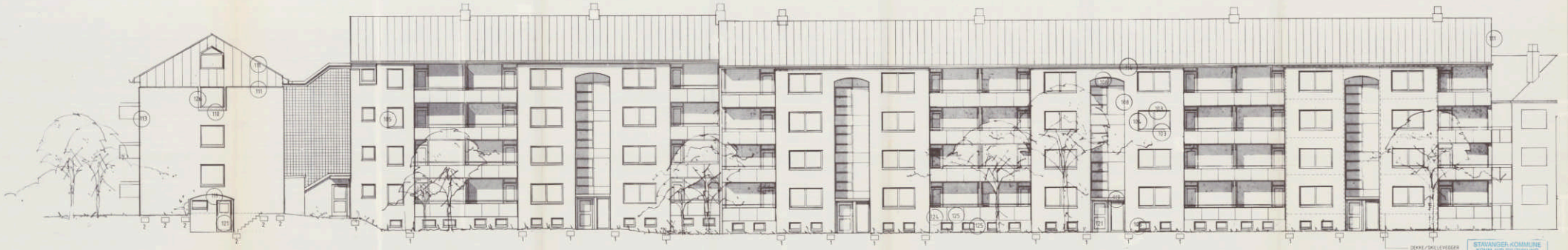
Kjell Viste
sjefingeniør

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

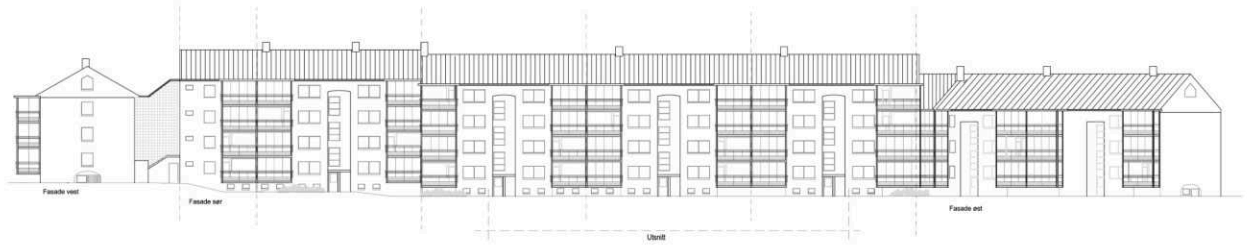


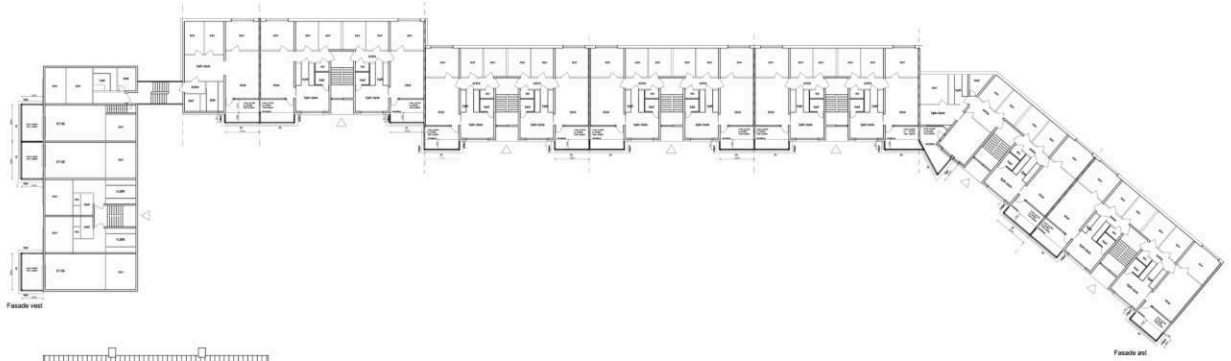
DEKKE/SKILLEVEGGER

STAVANGER KOMMUNE
BYGNING MILJØ OG SERVICE ETATEN
28 JAN 1994
Arkiv nr. 6.10

SBBL - Borettslaget - SAKSEMARKA VI REHABILITERING FASADE SØR 1 : 100 21. 01. 94 KOLBJØRN JENSEN AS HANABRYGGENE 4301 SANDNES
SIV. ARK. MNAL NPA

01





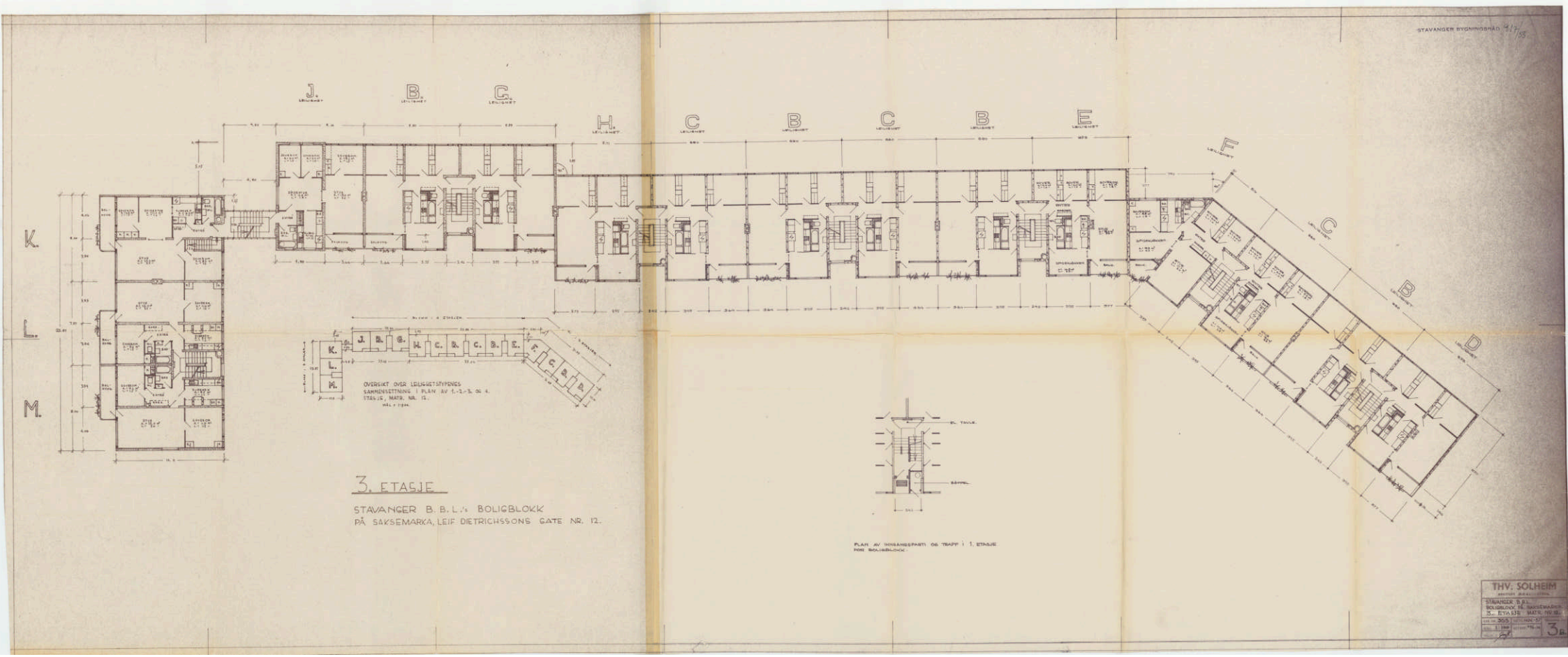


EKS.4 BALCO MED RAMMER. AIR.

Saxemarka VI Stavanger
Utvidelse og innglassing av eks. balkonger
plan og fasader_ny situasjon Eks.4 Leif Dietrichsens gate 12

		PROSJEKT NR	Skala
		2076	2010

FORUM ARKITEKTER



3. ETASJE

STAVANGER B. B. L.'s BOLIGBLOKK
PÅ SAKSEMARKA, LEIF DIETRICHSSONS GATE NR. 12.

PLAN AV INNGANGSPARTI OG TRAPP I 1. ETASJE FOR BOLIGBLOKK.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 41/13

THV. SOLHEIM

STAVANGER B.B.L.
BOLIGBLOKK PÅ SAKSEMARKA
3. ETASJE MATR. NR. 12.

3B

Leif Dietrichsons gate 12A

Nabolaget Schankeholen/Saxemarka - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saxemarka Linje 4	4 min 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	8 min 3.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 4 km
Stavanger Sola	13 min

BARNEHAGER

Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Solborg barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 1.1 km
Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua	5 min
Kiwi Auglendsveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Kilden	19 min
Hillevåg Vinmonopol	19 min

SPORT

Sif idrettspark	3 min
Gamlingen/Stavanger Svømmestadion	4 min
Jazzercise Stavanger	17 min
MOVA Tjensvoll	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

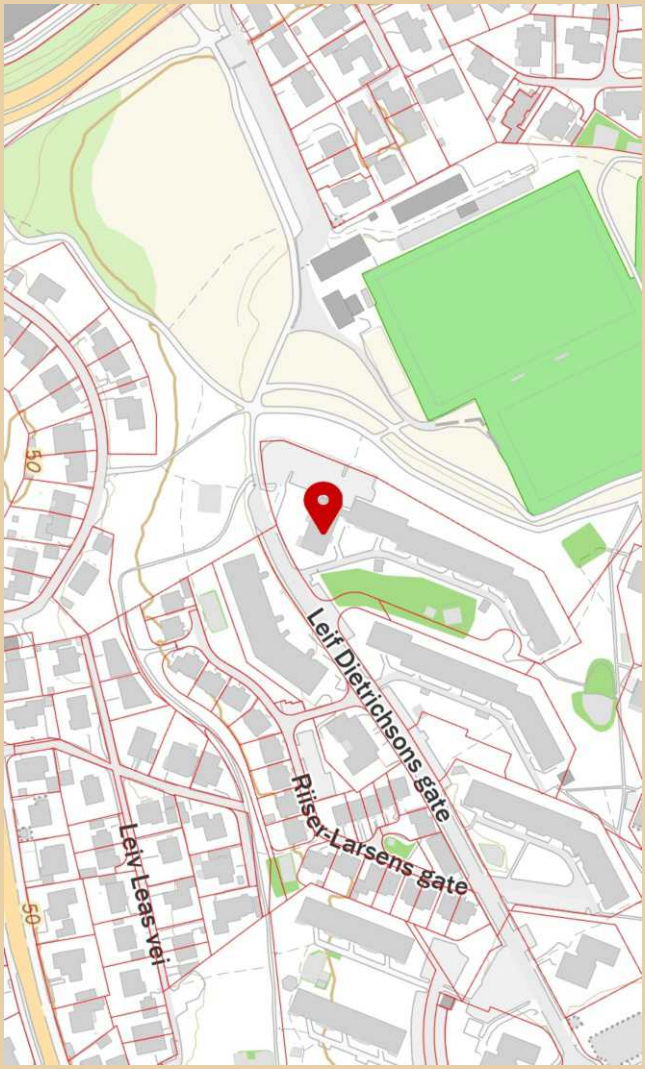
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leif Dietrichsons gate 12A, 4019 Stavanger
Gnr. 57, Bnr. 724, andelsnr. 6 i BORETTSLAGET SAXEMARKA 6 , Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Henriette Andersen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 465 23 301

E-post: henriette.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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