

Saksarhaugen 190



Velkommen til

Saksarhaugen 190



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Sandsli

Solrik 4-roms endeleilighet med 2 balkonger og carport! Kjøkken fra 2021. Ettertraktet sameie i rolige omgivelser

Prisantydning	3 790 000,-
Omkostninger	96 100,-
Totalpris	3 886 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1993

Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Idyllisk beliggende mot grøntareal finner du en nydelig 4-roms leilighet. Boligen ligger usjenert til og har en meget god planløsning. Her får du det beste av to verdener! Sameiet er veldrevet og med høy trivselsfaktor.

- Fantastisk utsikt mot Nordåsvannet
- To balkonger med gode solforhold
- Mye oppgradert i 2021 som bla.; nytt kjøkken, gulv, innerdører m.m.
- Grunnpakke tv/internett ink. i felleskost.
- Carport med mulighet for elbillader
- Veldrevet sameiet med verktøys bod og dekkhotell
- Innvendig og ekstern bod

En smakebit av området:

- Kort gange til buss og bybane
- 3 min å kjøre til Fanatorget
- Einarhaugen barnehage og Aurdalslia skole i gangavstand
- Gangavstand til Eqinor og flere andre arbeidsplasser
- Nydelig turområdet

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	20 kvm

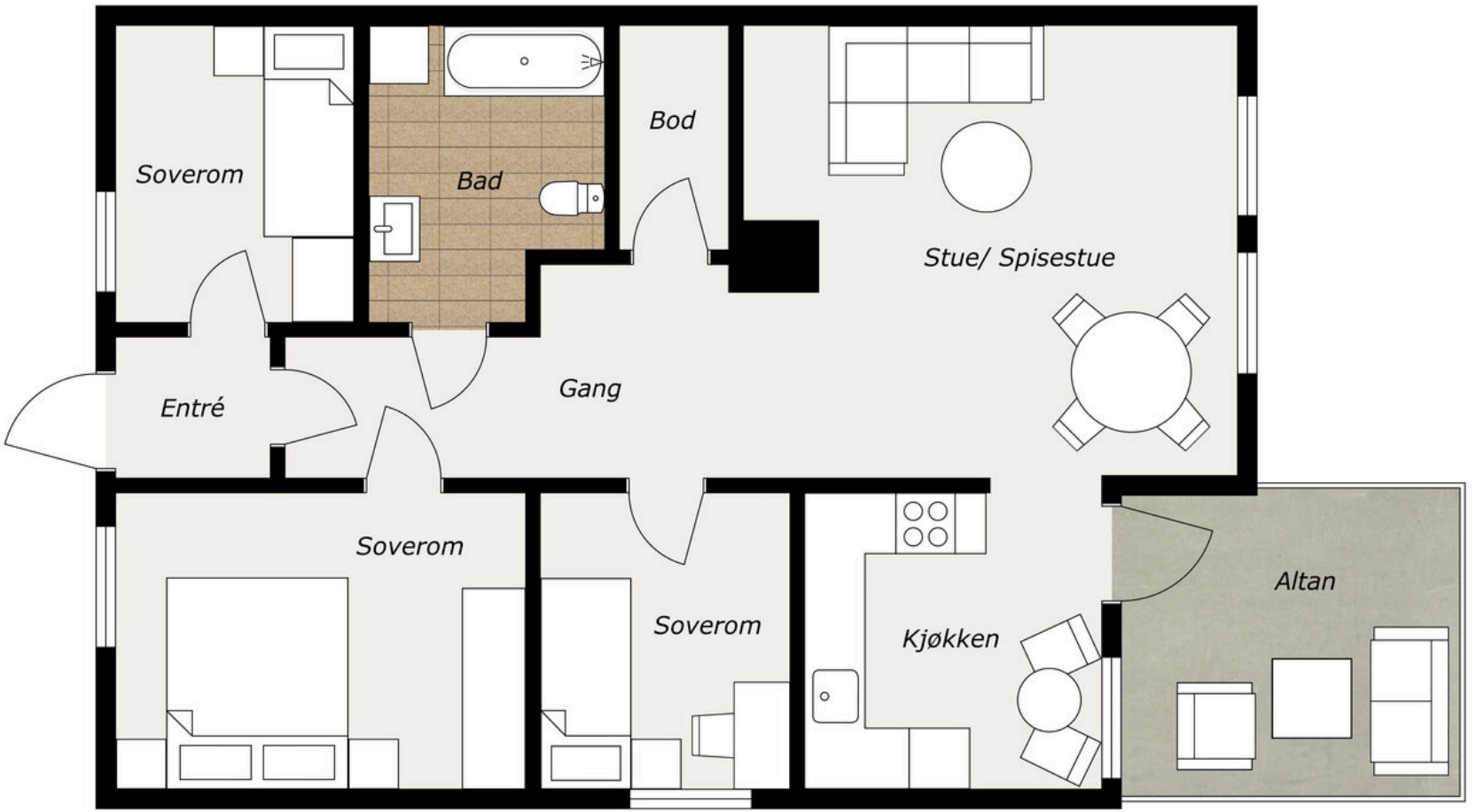
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og bad.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 85 kvm.

TBA: 20 kvm. Altan fra kjøkken på 9,2 m^2 samt ved inngangsparti på 10,8 m^2.

IMOTIV.NO

Saksarhaugen 190



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


























FLORAL
FLORAL












178
190
204


Gjesteparkering





Informasjon

Saksarhaugen 190

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0204/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Saksarhaugen 190, 5253 SANDSLI
Gnr 39, bnr 433, snr 30 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Meshref Mohamed Abdelh A

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 898 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og bad.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 20 kvm. Altan fra kjøkken på 9,2 m^2 samt ved inngangsparti på 10,8 m^2.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt

BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 2.etasje og inneholder:

- Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod.

Parkering

- Det medfølger parkeringsplass med mulighet for å sette opp elbillader.
- I tillegg har sameiet 7 gjesteparkeringer.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Malt vinduskarmene og badet.
- Byttet ventilasjon.

Tidligere eier:
2023:
- Skiftet servant og baderomsmøblement.

2021:
- Skiftet stikkontakter og deksler
- Montert nye innedører og gulvlister.
- Malt vegg og himlingsflater.
- Terrassegulvet ble lagt.
- Lagt nytt laminatgulv.
- Montert ny varmtvannsbereder.
- Montert kjøkken fra Ikea.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad:
- Tidligere eier opplyste om at det ble skiftet blandebatteri og baderomsmøbel i 2023.
- Arbeidet ble utført av Nesttun VV.
- Jeg har ikke fått dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2023 av tidligere eier.

Ventilasjon:
- Det ble påpekt når takstmannen var på besøk at det var noe feil med baderomsventilasjonen. Når man tok på kjøkkenventilasjon så kom luften ut på baderommet, men dette er blitt fikset opp i 2025.
- Ventilasjonen ble oppgradert i juni 2025. Arbeidet ble utført av Ventilasjon AS.
- Det gamle kjøkkenhette med motor er demontert og det er ført inn ny kjøkkenhette. denne er uten motor, det er også skiftet motoren oppå loftet og nye rør. Nå er det tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken. Det er garanti på kjøkkenhette og motor til 12.07.2030. Dette er utført av faglærte og det foreligger dokumentasjon. Det er garanti på kjøkkenhette og motor til 12.07.2030.

Vinduer:
- Vinduene er gamle og trenger å bli oppgradert. Men jeg har aldri hatt problemer med de i min tid.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Grunnmur av betong.
Yttervegger av betongelementer i pvc-former.
Trevegger i gavler med trekledning. Vinduer med isolerglass.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting grunnet rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet alder og manglende dokumentasjon.
- Våtrom - Overflater grunnet alder/slitasje.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk grunnet slitasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vinduer og dører grunnet slitasje.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler

har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/Internett, vedlikehold oppsparing til hustak, felles byggforsikring og forretningsfører.

Kommunale avgifter

Kr 12 991,-pr. 2025

Inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Kostnader som påløper er byggforsikring, innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 848 604,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 394 416,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Grunnpakke TV/Internett levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Steinsviktunet Sameie, orgnr. 988 666 742

Om sameiet

Sameiet består av 44 selveiende boligseksjoner.

Forretningsfører

Økonomihuset AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Men styret skal ha informasjon om ny kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr 436 042,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt.

- Det er ikke dugnads plikt, men man får kr 120,- dersom man stiller.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

- Det er forbud mot å montere privat parabolantenne.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 16397124

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 273 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, asfalterte veier og lekeplass. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Sandsli, i et fredelig og etablert nabolag som er perfekt for familier. Saksarhaugen er kjent for sitt trygge og rolige miljø, med minimal gjennomgangstrafikk og kort avstand til både skoler og barnehager.

For den aktive livsstilen er det gangavstand til flotte grøntområder og turmuligheter som Skranevatnet, Kokstadskogen og Storrinden. Området Ytrebygda/Sandsli byr på et bredt spekter av idrettstilbud for alle aldre, fra barn til voksne. I tillegg er det kort vei til flere store arbeidsplasser på Flesland, Kokstad og Sandsli, noe som gjør området svært praktisk for pendlere.

Handel og servicetilbud er lett tilgjengelig med Fanatorget i nærheten for daglige ærend, mens både Lagunen Storsenter og Flesland ligger innen kort rekkevidde. Med bil tar det kun 15-20 minutter til Bergen sentrum, og området har gode bussforbindelser til både sentrum og andre bydeler.

Dette er en bolig som kombinerer praktisk beliggenhet med flotte naturopplevelser og et familievennlig miljø – her kan både store og små trives!

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne grønt areal, godt naboskap, turmuligheter og

kollektivtilbudet.
- Jeg vil også savne den store, romslige stuen med naturskjønn utsikt.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det er gode turmuligheter i Sandslimarka.
- Skranevatnet.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- 4 minutters gange til Steinsvikneset hvor linje 22 går til Lagunen, derfra kan du ta bybanen.
- 20-25 minutters gange til bybanestoppet Sandslivegen.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er rolig, snille, hjelpsomme. Alle hjelper alle.
- Sameiet har egen facebook gruppe hvor man kan spørre om alt det man lurer på.
- Vi har koselige dugnader sammen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Steinsvikneset som ligger fire minutters gange fra leiligheten, herfra går linjen:
- 22 Lagunen terminal/ Fyllingsdalen terminal

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligbygg, datert 07.06.1994.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Fra offentlig til privat.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Ytrebygda. Gnr 39 Bnr 392, Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5A, del av bo3, plan for utbygging ikrafttrådt 28.04.1992 regulert til:
- Boliger 37,1%
- Felles lekeareal 36,7%
- Felles parkeringsplass 13,6%
- Felles grøntareal 7,8%
- Felles gangareal 4,7%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanId: 7520007
Saksnr: 190630270
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39 Bnr 108 Mfl., Steinsvik

PlanId: 7520006
Saksnr: 190630256
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39 Bnr 392 Mfl., Steinsvik

PlanId: 8126105
Saksnr: 199808202
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 38 Bnr 477, søvik, endring av plan for utbygging

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanId: 71740000
Saksnr: 202417461
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanId: 65410000
Saksnr: 202220510
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39 Bnr 2 Mfl., Feråsen
Intensjonen med planen er å legge til rette for fem felt med konsentrert boligbebyggelse, to felt med tomannsboliger og et felt med blokkbebyggelse med tilhørende tilkomst og uteoppholdsarealer. Det skal etableres gang- og sykkelveg gjennom planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert 01.03.20.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 4601-39/10
Saksnr: 202312796
Det skal bygges frittliggende parkeringshus med 5 etasjer eller mer, og boligblokker. Støy vil kunne forekomme under byggeprosessen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/39/433/30:
25.10.1993 - Dokumentnr: 26594 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

11.06.2025 - Dokumentnr: 660113 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.04.1993 - Dokumentnr: 6964 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/44
A.513

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at sameiet nå jobber med å skifte ut vinduer og balkongdører. Det er ikke bestemt enda hvor mye dette vil koste, men kjøper må være klar over at dette vil bli bekostet av den enkelte sameier.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum

Grunnpakken kr. 12 000,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 655,-

Samlet skal selger betale kr. 146 005,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Saksarhaugen 190

Saksarhaugen 190

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.)	**15 min**
407 elever, 21 klasser	1.2 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	**17 min**
650 elever, 45 klasser	1.4 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	**3 min**
Rå skole (8-10 kl.)	**4 min**
402 elever, 28 klasser	2.8 km
Sandsli videregående skole	**7 min**
650 elever, 32 klasser	5 km
Stend vidaregåande skule	**8 min**
330 elever, 11 klasser	5.5 km

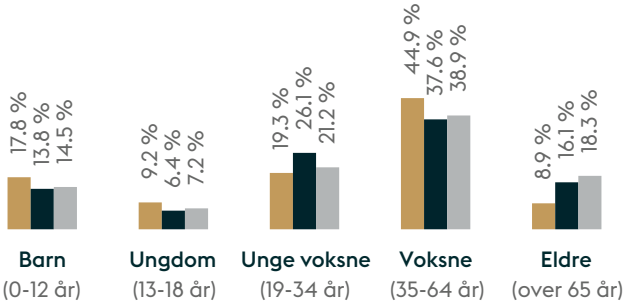
Offentlig transport

Steinsvikneset	**5 min**
Linje 22	0.4 km
Sandslivegen	**21 min**
Linje 1	1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**19 min**
Linje F4, L4, R40	14 km
Bergen Flesland	**11 min**

Barnehager

Einerhaugen barnehage (1-5 år)	**4 min**
64 barn	0.3 km
Espira Steinsviken barnehage (...	**12 min**
67 barn	1.1 km
Petedalsheia barnehage (0-5 år...	**17 min**
54 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsvik/Feråsen/Saksarl...	2 828	1 134
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Feråsen , Sandsli ball-løkke	7 min
Furuåsen nærmiljøanlegg	8 min
MOVA Fanatorget	14 min
Aktiv365 Xpress Søreide	23 min

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100



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 2025

Saksarhaugen 190
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1993
BRA: 80 m^2
BRA-i: 80 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	6	1	0

Supertakst
GNR: 39 BNR: 433 SNR: 30

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Saksarhaugen 190
5253 Sandsli

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32655

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Knust glass i vindu på soverom 3 (TG 3)

Karmer er værslitte og det er påvist råte i altandør (TG 3)
Håndtak på altandør er skadet (TG 2)
Utvendig listverk er ikke tilstrekkelig klemt mot karm (kan føre til lekkasjer).

Anbefalte tiltak

Knust glass må skiftes. Altandør bør skiftes.
Øvrige vinduer kan vedlikeholdes og bør kunne holde en stund til før disse skiftes ut.
Utvendig listverk bør oppgraderes og tettes bedre mot karmer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Malingsslitt rekkverk (TG 2)
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Normal/alminnelig værslittasje med normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Anbefaler skraping og maling av rekkverk.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/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. Tilstandsgraden 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.
TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
50mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater er nylig overmalt. Synlig original gulvflis under badekar.
Alminnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.
TG 2 pga alder/slitasje (synlig under badekar)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Grunnet alder bør det påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemring. Ikke mulig å verifisere bruk av slukmansjett ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
TG 2 pga slitasje på sluk i kombinasjon med alder på tettesjikt (fra 1993).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler oppgradering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Ikke funnet tegn til fukt i tilliggende konstruksjon mot dusjsone. Inntil badet renoveres anbefales videre bruk av badekar, evt dusjkabinett for mindre belastning fra fritt vann på gulv- og veggflater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2025	**13.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Meshref Mohamed Abdelh A** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Saksarhaugen 190, 5253 Sandsli**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**433**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**30**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1993** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger av betongelementer i pvc-former. Trevegger i gavler med trekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Ellers laminat.
Vegg: Malte flater.
Tak: Himlingsplater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	80	80	0	0	20
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**85**	**80**	**5**	**0**	**20**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	80	0	0	20
Totalt m²	**80**	**80**	**0**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	77	3	- Entré: 2,2 m² - Soverom 1: 6,8 m² - Soverom 2: 11,5 m² - Bad: 6,9 m² - Soverom 3: 7,7 m² - Gang: 9,5 m² - Stue: 19,4 m² - Kjøkken: 8,8 m² Takhøyde stue: 2,41m 4,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 2,8 m²
Totalt m²	**80**	**77**	**3**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan fra kjøkken på 9,2 m² samt ved inngangsparti på 10,8 m². Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere terrassebord i 2021 (Kilde: Eldre prospekt)	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Malingsslitt rekkverk (TG 2) Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Normal/alminnelig værslittasje med normalt vedlikeholdsbehov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler skraping og maling av rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør fra 2018. Øvrige vinduer/dører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Knust glass i vindu på soverom 3 (TG 3) Karmer er værslitte og det er påvist råte i altandør (TG 3) Håndtak på altandør er skadet (TG 2) Utvendig listverk er ikke tilstrekkelig klemt mot karm (kan føre til lekkasjer).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Knust glass må skiftes. Altandør bør skiftes. Øvrige vinduer kan vedlikeholdes og bør kunne holde en stund til før disse skiftes ut. Utvendig listverk bør oppgraderes og tettes bedre mot karmer.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Én av kursene virker å være av noe nyere dato.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/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. Tilstandsgraden 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.
TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Malte veggflater og sokkelflis mot gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Fallforhold:
50mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater er nylig overmalt. Synlig original gulvflis under badekar.
Alminnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.
TG 2 pga alder/slitasje (synlig under badekar)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Grunnet alder bør det påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Synlig klemring. Ikke mulig å verifisere bruk av slukmansjett ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
TG 2 pga slitasje på sluk i kombinasjon med alder på tettesjikt (fra 1993).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler oppgradering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Ikke funnet tegn til fukt i tilliggende konstruksjon mot dusjsone. Inntil badet renoveres anbefales videre bruk av badekar, evt dusjkabinett for mindre belastning fra fritt vann på gulv- og veggflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Innebygget badekar
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. jun. 2025

Oppdragsnummer
19-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Saksarhaugen 190, 5253 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Meshref Mohamed Abdelh A

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 16397124
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste om at det ble skiftet blandebatteri og baderomsmøbel i 2023. Arbeidet ble utført av Nesttun VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke fått dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2023 av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonen ble oppgradert i juni 2025. Arbeidet ble utført av faglærte. Det gamle kjøkkenhette med motor er demontert og det er ført inn ny kjøkkenhette. denne er uten motor, det er også skiftet motoren oppå loftet og nye rør. Nå er det tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken. Det er garanti på kjøkkenhette og motor til 12.07.2030. Dette er utført av faglærte og det foreligger dokumentasjon.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Vinduene er gamle og trenger å bli oppgradert. Men jeg har aldri hatt problemer med de i min tid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Det ble påpekt når takstmannen var på besøk at det var noe feil med baderomsventilasjonen. Når man tok på kjøkkenventilasjon så kom luften ut på baderommet, men dette er blitt fikset opp i 2025. Det ble utført av Ventilasjon AS Det gamle kjøkkenhette med motor er demontert og det er ført inn ny kjøkkenhette. denne er uten motor, det er også skiftet motoren oppå loftet og nye rør. Nå er det tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken. Det er garanti på kjøkkenhette og motor til 12.07.2030. Dette er utført av faglærte og det foreligger dokumentasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Thomas Frøyen i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

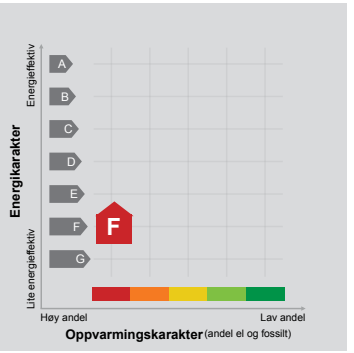
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0204/25

ENERGIATTEST

Adresse	Saksarhaugen 190
Postnummer	5253
Sted	SANDSLI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	30
Festenummer	—
Bygningsnummer	9526080
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	05379b7a-8ea4-4da4-891d-9eef4797bf73
Dato	05.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Saksarhaugen 190
Postnr/Sted: 5253 SANDSLI
Bolignr: H0201
Dato: 05.05.2023 12:51:39
Energimerkenr: 05379b7a-8ea4-4da4-891d-9eef4797bf73

Gårdsnr: 39
Bruksnr: 433
Seksjonsnr: 30
Festenr: 0
Bygningsnr: 9526080

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Opplysninger fra

Steinsviktunet Sameie

STEINSVIKTUNET SAMEIE

VEDTEKTER

Opprinnelig vedtatt 9. november 2005
Oppdatert pr. 13.11. 2018

§

INNHOLD

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL 3
§2 ORGANISASJON AV SAMEIET OG RÅDERETT 3
§3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE) 3
§4 VEDLIKEHOLD 3
§5 VEDLIKEHOLDSFOND 4
§6 GODKJENNELSE AV SAMEIERE 4
§7 STYRET 4
§8 STYRETS VEDTAK 4
§9 ÅRSMØTE 4
§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 5
§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING 5
§12 ÅRSMØTET 5
§13 REVISOR 5
§14 SIKKERHET 5
§15 MISLIGHOLD 5
§16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 6
§17 ENDRINGER I VEDTEKTENE 6
§18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 6
§19 BRUKS OG DISPOSISJONSRETT 6
§20 PARABOLANTENNE 6
§21 ORDENSREGLEMENT 6

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Steinsviktunet sameie har gårdsnr. 39, bruksnr. 433 og består av boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISASJON AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte, jfr. pkt. 6 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke utnyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

§3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom eierne. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgiftene.

For ubetalte fellesutgifter har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren, jfr. Eierseksjonslovens § 31. Kravet kan inndrives ved tvangsdekning i h.t. Tvangslovens § 11-3.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann – og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold menes også nødvendige reparasjoner. Hvis reparasjon ikke er mulig eller hensiktsmessig, er utskifting av ytterdør eller vindu sameiets ansvar. Utskiftingen skal skje etter en samlet plan for hele sameiet. Utskifting av sluk er sameiets ansvar.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder er trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til Eierseksjonsloven § 32 og disse vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som normalt skal bestå av en leder, 2 andre styremedlemmer og 1 varamedlem. Dersom det er nødvendig, kan styret utvides med et regnskapskyndig styremedlem, som skal ivareta kassererfunksjonen i sameiet. Det er bare eiere eller deleiere av eierseksjon i sameiet som kan velges inn i styret. Det velges varamedlem uavhengige av styremedlemmene. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for ett år om gangen. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Gjenvalg av styreleder og styremedlem kan likevel skje for en periode på ett år, dersom dette er ønskelig.

§8 STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§9 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt under innkallingen.
6. Valg

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12 ÅRSMØTET

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses og gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§13 REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§14 SIKKERHET

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp som til enhver tid tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §31 første ledd. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panterett kan gjøres gjeldende av styret.

§15 MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter i h.t. panteretten. Dersom sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

§16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i «Lov om eierseksjoner» av 16. juni 2017 nr. 65.

§19 BRUKS OG DISPOSISJONSRETT[i]

1. Sameier har bruks og disposisjonsrett til areal på hagesiden av leilighetene, tilsvarende leilighetenes bredde. Styret avgjør i hver enkelt tilfelle hvor langt ut fra husvegg, bruks og disposisjonsretten skal gå.

2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

3. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

4. Styret fastsetter i hvert enkelt tilfelle, bruks og disposisjonsrett på husenes inngangssider.

5. Styret utarbeider kart over bruks og disposisjonsområdene.

§20 PARABOLANTENNE

Det er forbud mot å montere privat parabolantenne.

§21 ORDENSREGLEMENT

(1) Sameiet skal til enhver tid ha et ordensreglement. Reglementet skal gi uttrykk for hva som er akseptable handlingsnormer, og konsekvensen hvis de ikke følges.

(2) Nye regler skal kunne tilføyes med vanlig flertall på årsmøtet. Med vanlig flertall kan også gamle regler bli tatt ut av reglementet.

(3) Forslag til nye regler må sendes til styret god tid i forkant av årsmøte. Usaklige forslag kan styret nekte å bli fremmet på årsmøte. Usaklige er forslag som strider mot norsk lov eller som diskriminerer enkelte grupper eller enkeltpersoner i sameiet.

(4) Reglene i ordensreglementet skal ta hensyn til både sameiernes frie livsutfoldelse, og sameiernes krav på ro og orden.

[i] Styret i Steinsviktunet sameie utsteder et bevis på at sameier har bruks og disposisjonsrett. Denne må fornyes ved eierskifte.

ORDENSREGLEMENT

FOR

Vedtatt 9. november 2005
Oppdatert 27. mai 2014

§ 1. FORMÅL

Ordensreglementet skal sikre ro og orden i sameiet, men samtidig i minst mulig grad forhindre beboernes frie livsutfoldelse. Sameiets beboere har forskjellige ønsker og behov, som ordensreglementet har i oppgave å beskytte og ta hensyn til.

§ 2. RO OG ORDEN

(1) Det skal være ro i sameiet fra kl. 23.00 – 07.00 på hverdager og natt til mandag, og fra kl. 00.30 – 09.00 på natt til lørdag og søndag.
(2) Det kan i det enkelte tilfelle, i overenskomst med naboer som kan bli berørt, avtales at disse tidspunktene kan forandres.
(3) Blir tidsrommene i første avsnitt ikke respektert, vil berørte naboer gi en muntlig advarsel. Ved informasjon om gjentatt brudd vil styret stile en skriftlig advarsel som skisserer konsekvensene vedkommende står overfor. Fortsetter bruddene vil vedkommende bli politianmeldt.
(4) Den som er til alvorlig plage eller sjenanse over gjentatte ganger, vil styret gå til utkastelsessak mot, med hjemmel i Eierseksjonsloven § 27, jfr. § 26.

§ 3. FORBUD MOT PARKERING VED LEILIGHETENE

(1) Parkering av biler utenfor leilighetene er ikke tillatt, unntatt for av- og pålessing av varer eller lignende.
(2) Parkering kan likevel skje hvis man har legitim grunn. Som legitime grunner regnes: vask/polering, dekkskift eller reparasjon av bil, flytting, eller helsemessige årsaker.
(3) Parkering som nevnt i annet avsnitt må tidsmessig ikke overstige det som er høyst nødvendig.
(4) Tillatelse til parkering utenfor leilighetene utover dette, kan gis av styret hvis andre særegne grunner tilsier det.

§ 4. GJESTEPARKERINGEN

(1) Gjesteparkeringen må ikke benyttes av andre enn gjester av beboerne.
(2) Det må ikke parkeres utenfor det opptegnede området for gjesteparkeringen.
(3) Ulovlig parkering medfører borttauing på eiers regning.

§ 5. PLASSERING AV STORE, FLYTTBARE INNRETNINGER HVOR BEBOERNE HAR BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

(1) Før det plasseres store, flyttbare innretninger på områder hvor beboerne har bruks- og disposisjonsrett, skal det gis varsel til de nærmeste naboene ved siden av eller ovenfor, eller andre som kan tenkes å bli berørt. Dette varselet skal gi naboene mulighet til å komme med sine synspunkter.

Store, flyttbare innretninger er alle størrelser av paviljonger og trampoliner. Dessuten omfatter det andre innretninger som er større enn 3 x 3 m.

(2) Kommer man ikke til enighet, skal styret ta stilling til om tillatelse skal gis. Styret skal i sin avgjørelse veie de momenter som kommer frem, og ta hensyn til begge parters ønsker.
(3) Blir ikke naboene varslet, og styret finner å ikke gi tillatelse, blir innretningen fjernet.
(4) For oppsetting av mer faste innretninger, som bl.a. utepeis eller mur, oppføring av tilbygg/påbygg etc., må det i alle tilfeller leveres søknad til styret for godkjenning. Dette i henhold til sameiets vedtekter § 16.

§ 6. MERKING AV KATTER OG HUNDER MV.

(1) Egne katter må merkes for å kunne skille dem fra villkatter. Hunder bør merkes med eiers navn og telefonnummer.
(2) Eierne bør sørge for at såkalte utekatter enten kastreres, eller på annen måte hindre at kattene formeres med villkatter.
(3) Hunder må holdes i bånd på sameiets fellesområder.

§ 7. HAGESLANGE OG UTEKRAN/STOPPEKRAN.

(1) Hageslange skal være frakoplet utekran i god tid før frosten setter inn.
(2 Samtidig skal stoppekran for utekranen være skrudd igjen.
(3) Dersom dette ikke skjer og vannlekkasje oppstår på grunn av frostsprengning i utekran/stoppekran, er sameier selv ansvarlig for skader på hus og leilighet.

STEINSVIKTUNET SAMEIE

Innkalling til årsmøte for 2024

Dato: **Tirsdag 17. juni 2025 kl. 17:30**

Møtested: Skranevatnet skole. Lærerværelset 2. etasje. Inngang Hovedinngangen

Beboermøte blir avholdt direkte etter årsmøtet.

NB! Sameiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan gi skriftlig fullmakt til for eksempel nabo som skal på møtet.

Vel møtt!

Det blir servering med kaffe og noe å spise på møtet.

Saksliste årsmøte for 2024 - Start kl. 17:30

Åpning av møtet ved styreleder.

Sak 1 Årsregnskapet for 2024.
Sak 2 Innkomne meldinger til årsmøtet.
Sak 3 Budsjett for 2025.
Sak 4 Valg. Styreleder Hilde Simpson Larsen, styremedlem og kasserer Jan Christian Olsen og varamedlem Sissel Kinn er på valg..
Sak 5 Valg av valgkomité

Saksliste beboermøte

Sak B1 Dugnad, dugnadspenger og maling.

Sak B2 Utskifting av vindu i sameiet.

Sak B3 Reparasjon/skifte av drensrennen på parkeringsplassen.

Sak B4 Asfaltering.

Sak B5 Skifting av tak.

Sak B6 Faste containere for matavfall og glass/metall.

Sak B7 Telia og TV2.

Sak B8 Eventuelt

Vedlegg. *Sak nr. 1. Årsregnskap 2024 med Årsberetning, Resultatregnskap, Balanse og Noter.*

Sak nr. 3. Budsjett for 2025

Årsmøte for 2024

Åpning av møtet, valg av referent, tellekorps m.m
Det skal velges referent og tellekorps og to sameiere for underskriving av referatet fra årsmøtet og til tellekorps. Eventuelle fullmakter skal innhentes. Styreleder er møteleder og velger referent til referatet for årsmøtet.

Sak 1: Årsregnskapet for 2024.
Dette er det offisielle regnskapet, som skal formelt godkjennes av årsmøtet. Regnskapet er utarbeidet av Økonomihuset Bergen og godkjent av statsautorisert revisor og til sist godkjent og signert av styret. Regnskapet viser et overskudd på NOK 463.042,54.

Resultatet ved de foregående år i Steinsviktunet sameie er som følger:
2018: kr. 266.565 2019: kr. -25.708,00 2020: kr. 291.680,00
2021: kr. 239.515 2022. kr. 262.313 2023: kr. 114.267,00

Årsregnskapet for 2024 for Steinsviktunet sameie gjennomgås og kommenteres. Rapportene i Årsregnskapet for 2024 (se vedlegg) gjennomgås med:

- Årsberetning, Resultatregnskap, Balanse, Spesifikasjon til resultatregnskap.

Årsregnskapet skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 2: Innkomne meldinger til årsmøtet.
Det er ikke mottatt noen meldinger fra sameiere eller beboere i sameiet innen innkallingen ble sendt ut. Det var frist til 3. juni 2025 for å sende inn forslag til styret.

Sak 3: Budsjett for 2025.
Forslag til budsjett for 2025 fra styret gjennomgås og behandles.
Budsjettet skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 6: Valg. Styreleder, styremedlem/kasserer, styremedlem og varamedlem skal velges. Det sittende styret har vært:

Styreleder	Hilde Simpson Larsen	Saksarhaugen 184	**På valg**
Styremedl/kasserer	Jan Christian Olsen	Saksarhaugen 144	**På valg**
Styremedlem	Stig Henry Andvik	Saksarhaugen 134	Ikke på valg
Styremedlem	Camilla Birkeland	Saksarhaugen 212	Ikke på valg, men ønsker ikke å fortsette p.g.a. personlig årsak.
Varamedlem	Sissel Kinn	Saksarhaugen 174	**På valg**

STEINSVIKTUNET SAMEIE – ÅRSMØTE FOR 2024

De i styret, som er på valg, har sagt seg villige til å ta gjenvalg.
Valgkomitéen, som består av Sissel Kinn har foreløpig ikke lagt fram forslag til andre kandidater til vervene. Forslag til kandidater kan også fremsettes på årsmøtet. Ifølge vedtektene skal alle medlemmer av styret være sameiere.
Styreleder, styremedlem/kasserer, styremedlem og varamedlem skal velges.

Sak 7: Valg av valgkomité.
Årsmøtet skal også velge en valgkomité på to personer som kan finne aktuelle kandidater til valg av nytt styre ved neste årsmøte. Forslag avventes på årsmøtet.
Valgkomité skal velges.

Beboermøte 2024

Møtet holdes umiddelbart etter årsmøtet

Sak B1: **Dugnad, dugnadspenger og maling.**
Frammøtet på dugnadene i april/mai/juni i år har vært bra og man har fått spylt, skrapt og malt både gjerder og boder. Det gjenstår fremdeles noe og det regner vi med at vi får gjort i løpet av juni. Ikke alle sameiere/beboere har fått gjort noe med sin egen boenhet. Styret kommer til å ta en befaring i sameiet i juni og kommer eventuelt til å bemerke manglende maling/reparasjoner. Det har gått noen år siden vi malte sist så hver enkelt må sjekke tilstanden på utvendige vegger, renner og gjerder. Man må også huske på å male trebordene mellom 1. og 2. etasje langs på husene. Dette er egentlig huseier i 1. etasje sitt ansvar. Det gjenstår å male en del gavler. Noen ser ganske slitte ut. Styret holder på å skaffe priser for lift. Priser på oppsetting av stillas er mottatt. Etter pinse skal styret bestemme om vi skal bruke stillas eller lift. Ved maling skal man ikke ta de store malingsspannene (10 liter) med seg. Man skal heller helle over til mindre, tomme spann som man tar med. Ved maling av egen bygning/gjerder må man selv besørge malerkoster m.m. Kassereren regner med at dugnadspengene blir utbetalt i juni.

Sak B2: **Utskifting av vindu og balkongdør i sameiet.**
Denne saken ble orientert om på årsmøtet for 2023 i fjor.
Det er styrets oppgave å finne ut hvilke typer vindu sameiet skal ha med hensyn til felles funksjonalitet og utseende.
Styret går inn for det forslaget som det ble orientert om på forrige årsmøte, med diverse endringer:

Vindu med toppsving, standard glass, avtagbare sprosser, 2 lags eller 3 lags energiglass med antidugg, ventiler i karmen og hvitmalt aluminiumsbekledning. De nederste vinduene i stuen i 2. etasje skal ha sikkerhetsglass. Det er foreløpig ikke avklart om de nederste vinduene for leiligheter i 1. etasje trenger sikkerhetsglass. Dette skal vi få avgjort innen årsmøtet. I stuevinduene vil øverste delen bli med toppsving mens de nederste, mindre vinduene blir faste. Det er foreløpig ikke avklart om forskriftene sier om man må ha 3 lags glass også ved rehabilitering. Dette blir avklart før årsmøtet. Utskifting av vindu og balkongdør må bekostes av den enkelte sameier. Når styret har fått avklaring på 2 lags eller 3 lags glass, vil de be om tilbud fra 3-4 leverandører. Styret vil også forsøke å få tilbud på montering.

Sak B3: **Reparasjon/skifte av drensrennen på parkeringsplassen.**
Styret har tatt kontakt med 2 forskjellige entreprenører for å skifte drensrennen på parkeringsplassen. Vi regner med at det blir befaring snarest og at vi får tilbud fra disse i løpet av juni. Styret regner med at arbeidet blir satt i gang i høst.

STEINSVIKTUNET SAMEIE – ÅRSMØTE FOR 2024

Sak B4. **Asfaltering.**
Styret tar sikte på å asfaltere deler eller hele parkeringsplassen og eventuelt veien ned til rekke B, C, D og E (husnr. 132- 158 og husnr. 176 – 190). Asfalteringen må eventuelt ses i sammenheng med skifting av drensrennen. Tilbud vil bli innhentet fra flere aktører. Styret tar sikte på å få asfalteringen utført i høst.

Sak B5: **Skifting av tak.**
Styret har bestemt hvilken takstein vi skal bruke på boligene i sameiet. Det er Skarpnes Dobbel Edelsort, en betong takstein, som vil bli vist på beboermøtet. Ifølge fagfolk en meget god, holdbar takstein. Styret holder nå på få tilbud fra flere forskjellige entreprenører. Skifting av tak vil bli utsatt til 2026. Tak på bodene blir sannsynligvis ikke tatt ennå. Vi kommer til å ta vare på de beste taksteinene fra boligene, slik at vi kan bruke disse ved vedlikehold av takene på bodene. Takplatene på carportene, som er brukerne av carportene sitt ansvar, vil i første omgang bli rengjort og vil sannsynligvis ikke bli skiftet de neste 2 – 3 årene.

Sak B6: **Faste containere for matavfall og glass/metall.**
Styret har vært i kontakt med BIR om oppsetting av faste containere for matavfall og for glass/metall i stedet for de spannene, som er blitt presset på oss. BIR har vært på to befaringer, men vi har foreløpig ikke fått et ordentlig svar fra dem. På siste befaring var det spørsmål om det var plass til containerbilen, som også vasker containerne, på området vårt. Styret skal purre BIR snarest.

Sak B7: **Telia og TV2.**
Styret har vært i kontakt med Telia for å avklare om sameiet får kompensasjon for TV2 mangelen. Styret orienterer mer om dette på møtet.

Sak B8: **Eventuelt.**
Tid er satt av til eventuelle andre saker.

==========

Steinsviktunet Sameie

2024

økonomihuset

Steinsviktunet Sameie

	Note	2024	2023
Felleskostnader		1 214 400	1 107 738
Andre driftsinntekter		40 037	33 065
Sum driftsinntekter	**1**	**1 254 437**	**1 140 803**
Lønnskostnad	2	77 923	79 788
Avskrivning varige driftsmidler		31 569	51 323
Juridisk/økonomisk bistand	3	99 281	104 000
Annen driftskostnad	4	687 787	859 769
Sum driftskostnader		**896 561**	**1 094 881**
Driftsresultat		**357 876**	**45 922**
Annen renteinntekt		100 166	64 345
Annen finansinntekt		5 000	4 000
Sum finansinntekter		**105 166**	**68 345**
Sum netto finansposter		**105 166**	**68 345**
Ordinært resultat før skattekostnad		**463 042**	**114 267**
Ordinært resultat		**463 042**	**114 267**
Årsresultat	**5**	**463 042**	**114 267**

Balanse

Steinsviktunet Sameie

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		178 893	210 463
Sum varige driftsmidler	**6**	**178 893**	**210 463**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**178 893**	**210 463**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 500	13 200
Andre fordringer		114 559	103 736
Sum fordringer	**7**	**122 059**	**116 936**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**3 110 565**	**2 655 595**
Sum omløpsmidler		**3 232 625**	**2 772 531**
Sum eiendeler		**3 411 518**	**2 982 994**

Balanse

Steinsviktunet Sameie

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 396 899	2 933 856
Sum opptjent egenkapital		3 396 899	2 933 856
Sum egenkapital	**8**	**3 396 899**	**2 933 856**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	26 188
Annen kortsiktig gjeld		14 619	22 950
Sum kortsiktig gjeld		**14 619**	**49 138**
Sum gjeld		**14 619**	**49 138**
Sum egenkapital og gjeld		**3 411 518**	**2 982 994**

Sandsli, 31.12.2024
Steinsviktunet Sameie

Hilde Simpson Larsen
Styrets leder

Jan Kristian Olsen
Styremedlem

Stig Henry Andvik
Styremedlem

Camilla Birkeland
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter
Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Årsverk, lønn og ytelser

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

	Årets	Fjorårets
Godtgjørelse til styre	67 695	69 928
Arbeidsgiveravgift	9 545	9 860
Annen godtgjørelse	683	-
Lønnskostnader	**77 923**	**79 788**

Note 3 Honorar til revisor og regnskapsfører

	Årets	Fjorårets
Revisjonshonorar	15 896	17 106
Regnskapshonorar	83 385	86 894
Juridisk/økonomisk bistand	**99 281**	**104 000**

Note 4 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
Strøm	72 435	69 275
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 098	-
Maling, beis, mørtel etc.	4 871	11 873
Bygningsmessige utgifter	27 903	81 654
Utgifter fellesareal	24 983	170 013
Utgifter parkeringsplass	-	529
Utebelysning	28 835	1 916
Utbetaling dugnadstimer	28 840	33 820
Brøyting og salting	64 957	60 736
Redskap og utstyr	3 524	11 812
Planter, bark, jord og sand	1 651	8 251
Utgifter dugnad	498	377
Reparasjon og vedlikehold annet	3 603	-
Annen fremmed tjeneste	-	12 623
Kontorrekvisita	622	-
Kabel-TV	317 919	303 721
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	3 735	425
Forsikringspremie	91 141	81 561
Øredifferanse	-	-3
Gebyrer/omkostninger	7 072	6 828
Annen kostnad	-	1 458
Annen driftskostnad	**687 787**	**859 769**

Note 5 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	2 723 394	2 557 803
+ Periodens resultat	463 042	114 267
+ Av- og nedskrivinger i perioden	31 569	51 323
= Disponible midler pr 31.12	**3 218 006**	**2 723 394**
Kontrollsum	*3 218 006*	*2 723 394*

Note 6 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01	434 218
Anskaffelseskost 31.12	**434 218**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	255 324
Balanseført verdi pr 31.12	**178 894**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	31 570

Note 7 Lån/sikkerhet til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Note 8 Egenkapital

Endring egenkapital:

Egenkapital 01.01.	2 933 856
+ Årets resultat	463 042
= Egenkapital 31.12.	**3 396 898**

Steinsviktunet sameie — Forslag til budsjett for 2025 — Side 1

Konto	Tekst	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
	KONTINGENT/INNTEKTER				
3220	Kontingent, fellesutgifter	268 180,00	222 288,00	248 688,00	248 600,00
3230	Kabel TV, grunnp., kompl.mini	197 032,00	274 032,00	300 432,00	300 400,00
3240	Felleskostnadstillegg	52 800,00	79 200,00	105 600,00	105 600,00
3260	Vedlikehold	185 988,00	261 109,50	269 280,00	269 280,00
3270	Vedlikehold hustak	290 400,00	271 108,00	290 400,00	290 400,00
3620	Andre driftsinnt. El-bil lading, re	39 198,00	33 065,00	40 037,00	45 000,00
**	**Sum driftsinntekter**	**1 033 598,00**	**1 140 802,50**	**1 254 437,00**	**1 259 280,00**
	DRIFTSKOSTNADER				
5000	Styrehonorar	69 636,00	69 928,00	67 695,00	70 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	9 819,00	9 860,00	9 545,00	11 000,00
5990	Styremøter/Årsmøtet		0,00	683,30	1 000,00
6017	Avskriving inventar	55 274,00	51 323,00	31 569,00	35 000,00
6345	Strøm	77 175,00	69 375,00	72 435,14	75 000,00
6600	Reparasjon/vedlikeh. Bygning			2 098,40	150 000,00
6610	Maling, beis, mørtel	3 286,00	11 873,00	4 870,90	25 000,00
6615	Asfaltering	0,00		0,00	70 000,00
6616	Taktekking, skorstein m.m.			0,00	2 000,00
6620	Bygningsmessige utgifter	17 893,00	81 654,00	27 903,00	30 000,00
6621	Utgifter fellesareal	15 748,00	170 013,00	24 982,84	25 000,00
6622	Utgifter parkeringsplass	0,00	529,00	0,00	80 000,00
6623	Utebelysning	1 726,00	1 916,00	28 835,00	2 000,00
6624	Utgifter lekeplass	0,00		0,00	5 000,00
6625	Utbetaling dugnadstimer	25 360,00	33 820,00	28 840,00	40 000,00
6626	Utgifter el bil lading	0,00		0,00	0,00
6630	Brøyting og salting	28 784,00	60 736,00	64 956,75	60 000,00
6640	Redskap og utstyr	6 074,00	11 812,00	3 523,50	15 000,00
6650	Planter, bark, jord og sand	11 684,00	8 251,00	1 651,40	4 000,00
6685	Utgifter dugnad	1 134,00	377,00	497,80	800,00
6690	Reparasjon/annet vedlikehold			3 603,10	25 000,00
6702	Revisjonshonorar	16 500,00	17 106,00	15 896,25	18 000,00
6705	Regnskapshonorar	83 536,00	86 894,00	83 385,00	90 000,00
6707	Ligningsoppgaver	0,00			0,00
6708	Div regnskapstjenester	0,00			0,00
6710	Lønnsarbeid	0,00			0,00
6780	Annen fremmed tjeneste	22 975,00	12 623,00		30 000,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	621,80	1 000,00
6908	Kabel TV	263 472,00	303 721,00	317 919,36	332 000,00
6940	Porto	0,00	0,00		0,00
7410	Kontingent, ikke fradragsber.	2 650,00	2 900,00	3 100,00	3 100,00
7430	Gave, ikke fradragsber.	0,00	428,00	3 735,20	2 500,00
7500	Forsikringspremie	75 188,00	81 561,00	91 141,22	101 000,00
7510	Egenandel v/skade	0,00			0,00
7740	Øredifferanse	1,00			0,00
7770	Gebyrer/omkostninger	5 999,00	6 828,00	7 071,50	7 000,00

Steinsviktunet sameie — Forslag til budsjett for 2025 — Side 2

Konto	Tekst	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
7790	Annen kostnad, fradragsber.	0,00	1 458,00	0,00	0,00
7799	Annen kostnad, ikke fradrag	0,00		0,00	0,00
**	**Sum driftskostnader**	**793 911,00**	**1 094 986,00**	**896 560,46**	**1 310 400,00**
****	**DRIFTSRESULTAT**	**239 686,00**	**45 922,00**	**357 876,54**	**-51 120,00**
8050	Renteinntekt bankinnskudd		64 329,00	100 166,00	110 000,00
8059	Annen renteinntekt	19 015,00	16,00		0,00
8079	Annen finansinntekt	3 958,00	4 000,00	5 000,00	4 000,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	346,00			
******	**ÅRSRESULTAT**	**262 313,00**	**114 267,00**	**463 042,54**	**62 880,00**

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/433/0/0
Utlistet 10. juni 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259248871	Grunneiendom	0	Ja	12 273,0 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7525000	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 392, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, DEL AV Bo3, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.04.1992	190510459	99,9 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	< 0,1 % (14,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7525000	110 - Boliger	37,1 %
7525000	750 - Felles lekeareal	36,7 %
7525000	730 - Felles parkeringsplass	13,6 %
7525000	780 - Felles grøntareal	7,8 %
7525000	720 - Felles gangareal	4,7 %
7520000	310 - Kjørevei	0,1 %
7520000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (4,6 m²)
7520000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7520007	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 108 MFL., STEINSVIK	190630270	01.07.1996
7520006	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 392 MFL., STEINSVIK	190630256	18.04.1996
8126105	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 477, SØVIK, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	199808202	30.09.1999

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8120000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X	3	190511534
7520010	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A STEINSVIK	3	200109814
6540000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I	3	190002291
7520012	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA	3	201721740
7520003	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE BO2	3	190230390
9090000	30	YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII	3	199616148
7520002	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A	3	190510459
8126104	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR UTBYGGING	3	199617028
64730000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 10 MFL., SOLÅSEN/STEINSVIK, BOLIGER M.M.	3	201409694
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	2	202220510

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
39/10	301252539	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	20.09.2023	202312796
39/10	301252499	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	20.09.2023	202312796
39/10	301252127	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	20.09.2023	202312796

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
39/64	23606437-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2017	201709770
39/26	300839915	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.11.2020	202020148

Skrevet ut 10. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Saksarhaugen 190 m.fl.

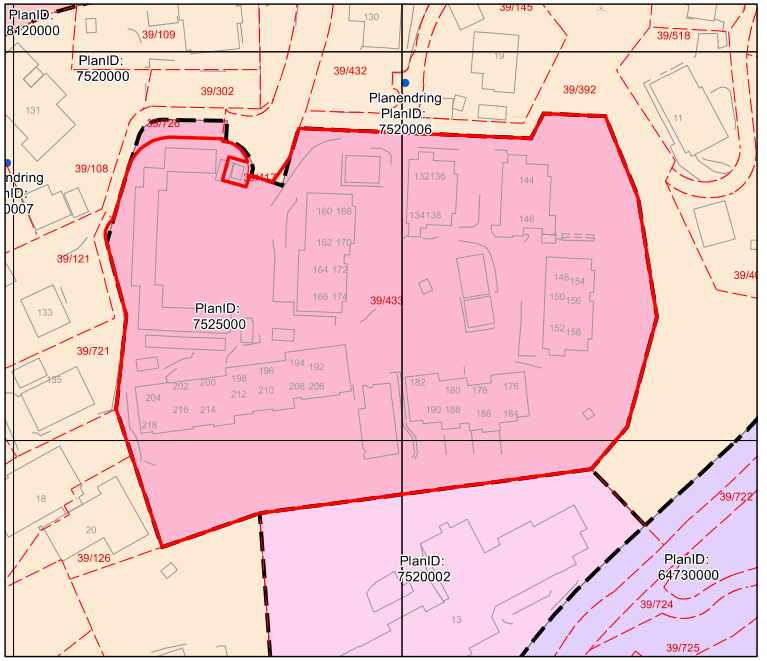
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
7520000, 7520002, 7525000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

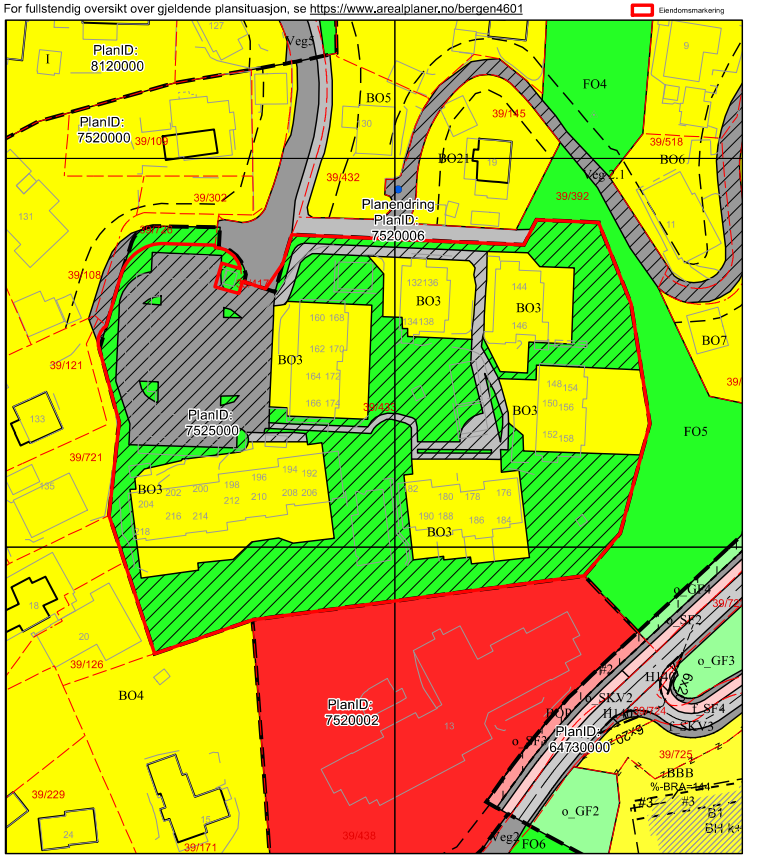
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Saksarhaugen 190 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

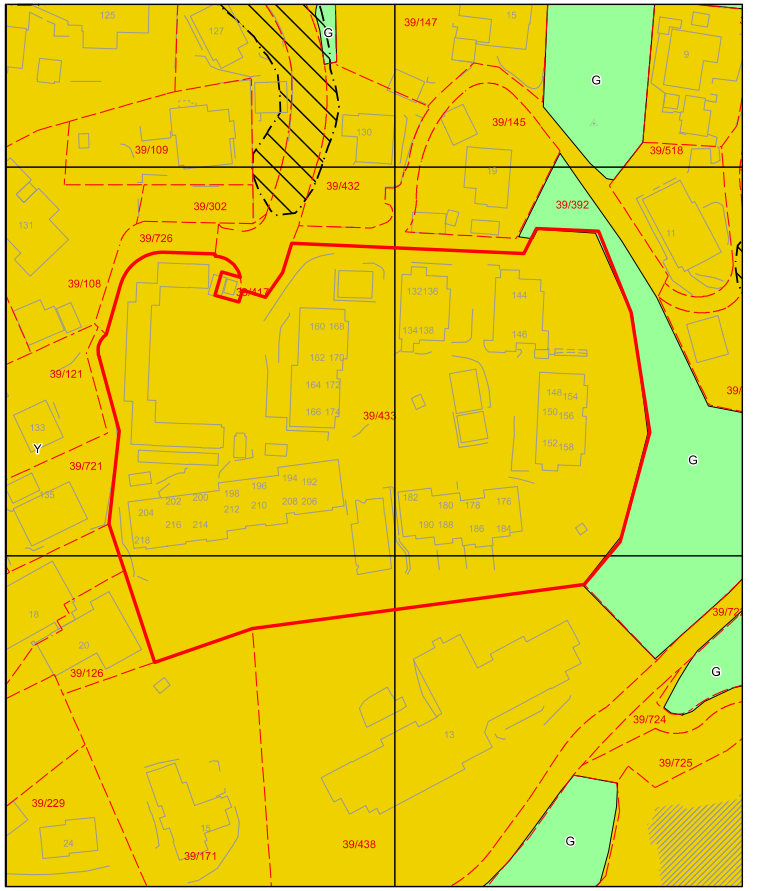
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2025

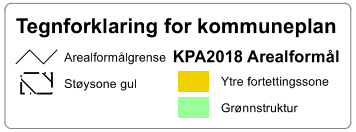
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Adresse: Saksarhaugen 190 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

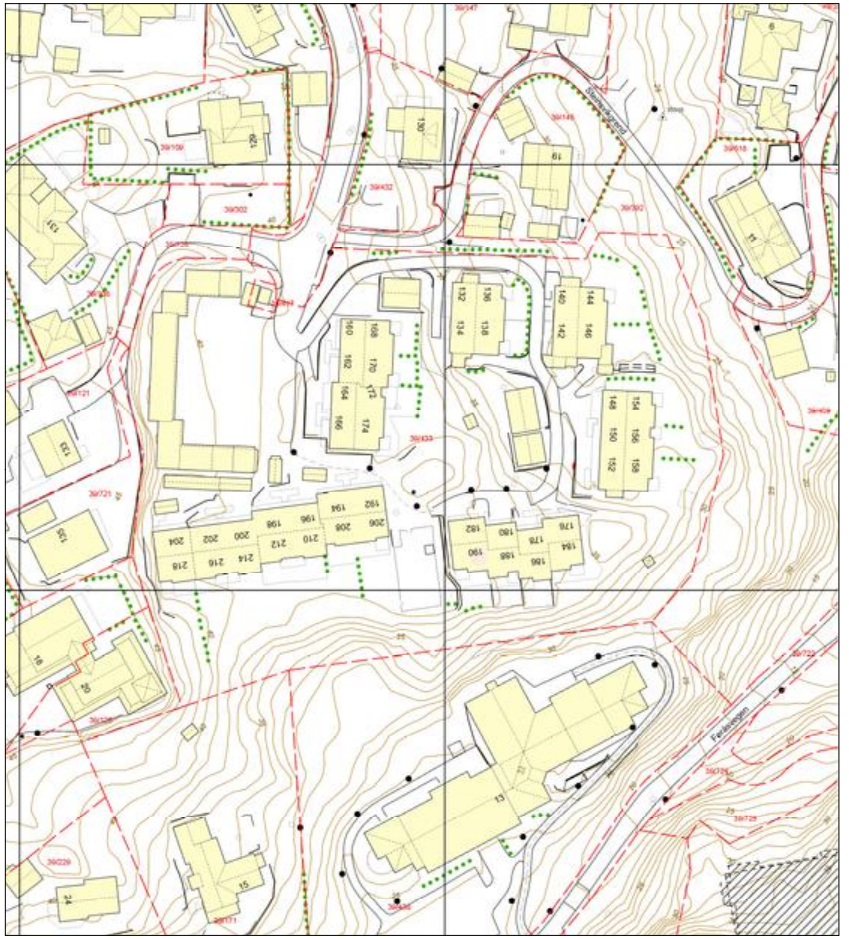
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/30
Adresse: Saksarhaugen 190, 5253 SANDSLI

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BOLIGOMRÅDER A/S
POSTBOKS 845
4301 SANDNES

Arkiv 5210
Deres søknad av 20.02.92 Vår ref. Snr 925168 Bergen, 7.6.1994

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:STEINSVIKGREND BYGG E Eiendom: 0-0039-0392

Byggherre :BOLIGOMRÅDER A/S Adr.: POSTBOKS 845

Ansvarsh. :LUNDE TROND/ Adr.:
FYLLLINGE RUNE
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 23.03.92
Byggetillatelse gitt.....: 03.09.92

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

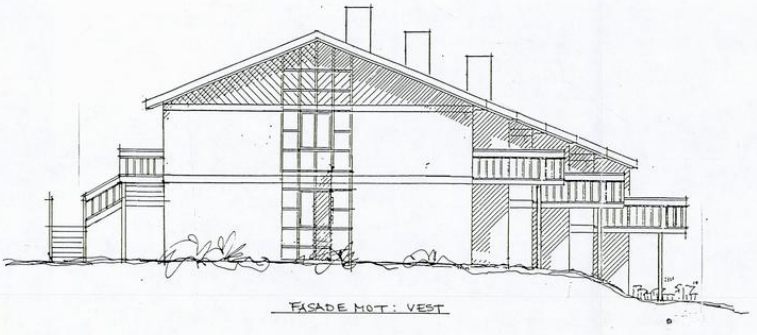
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Trygve Sæle
bygn.inspektør



FASADE MOT: SØR



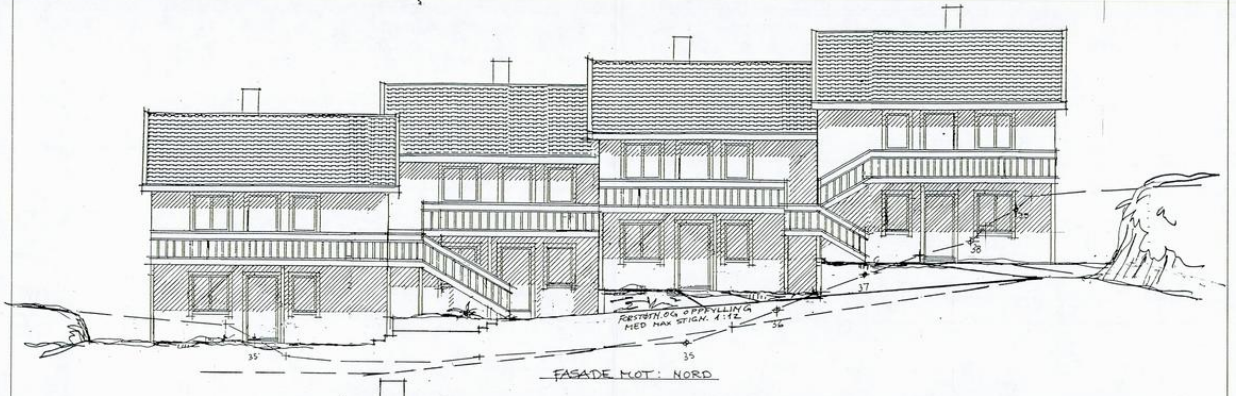
FASADE MOT: VEST

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 APR. 1992
S.nr.: 925168

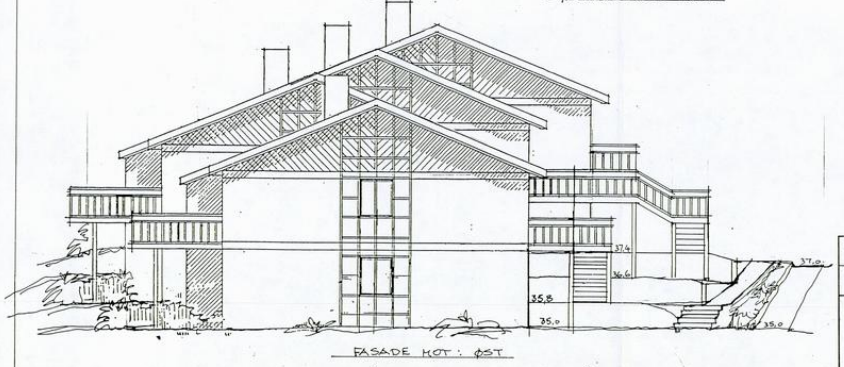
BYGG - E

Byggherre	BOLIGOMRÅDER A.S.
Byggeplass	STEINSVIKGREND, FANA Sa
Tegn.	
M/l	1:100
Dato	9.4.92
Rev.	

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
Tlf. 04-632411, Fax. 04-632425, Tlf. priv. 04-488121



FASADE MOT: NORD



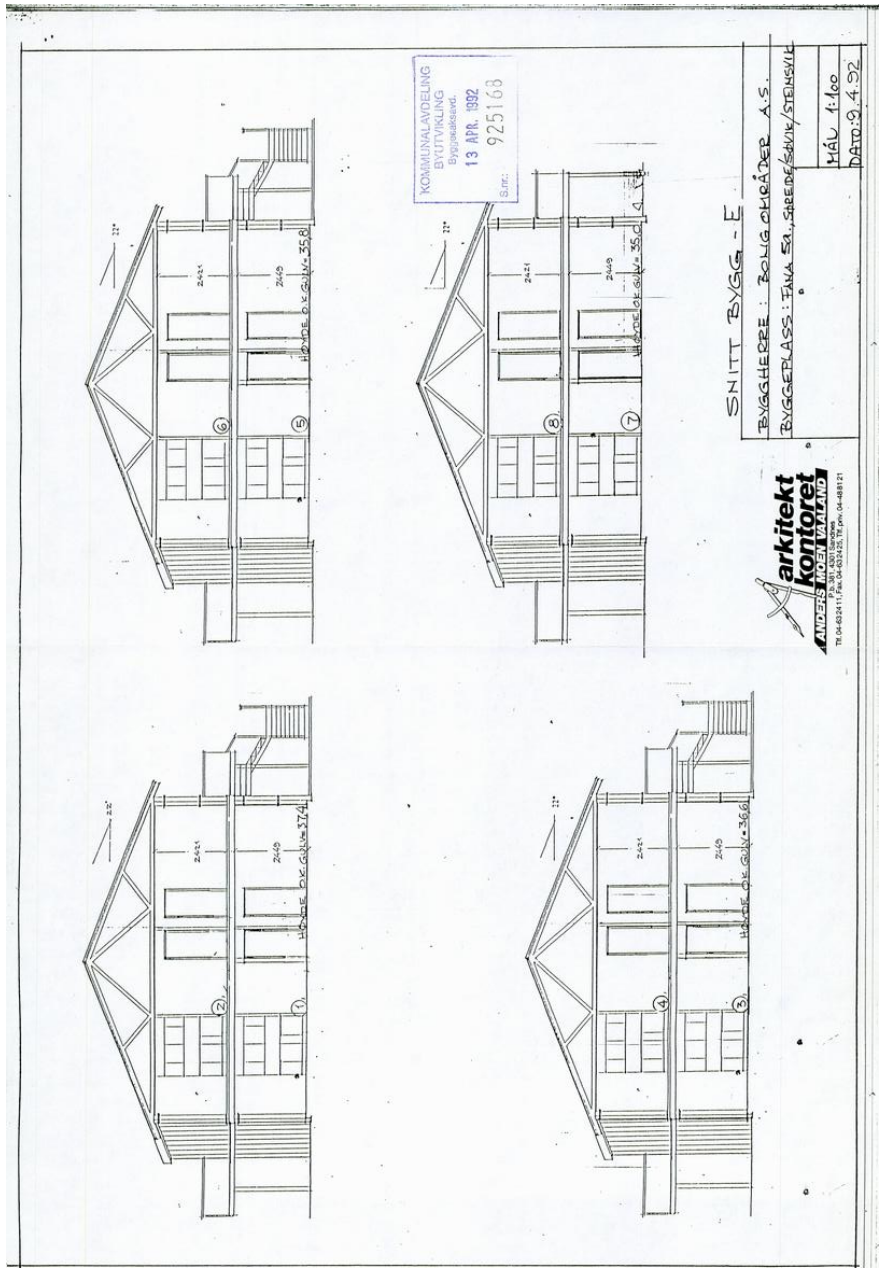
FASADE MOT: ØST

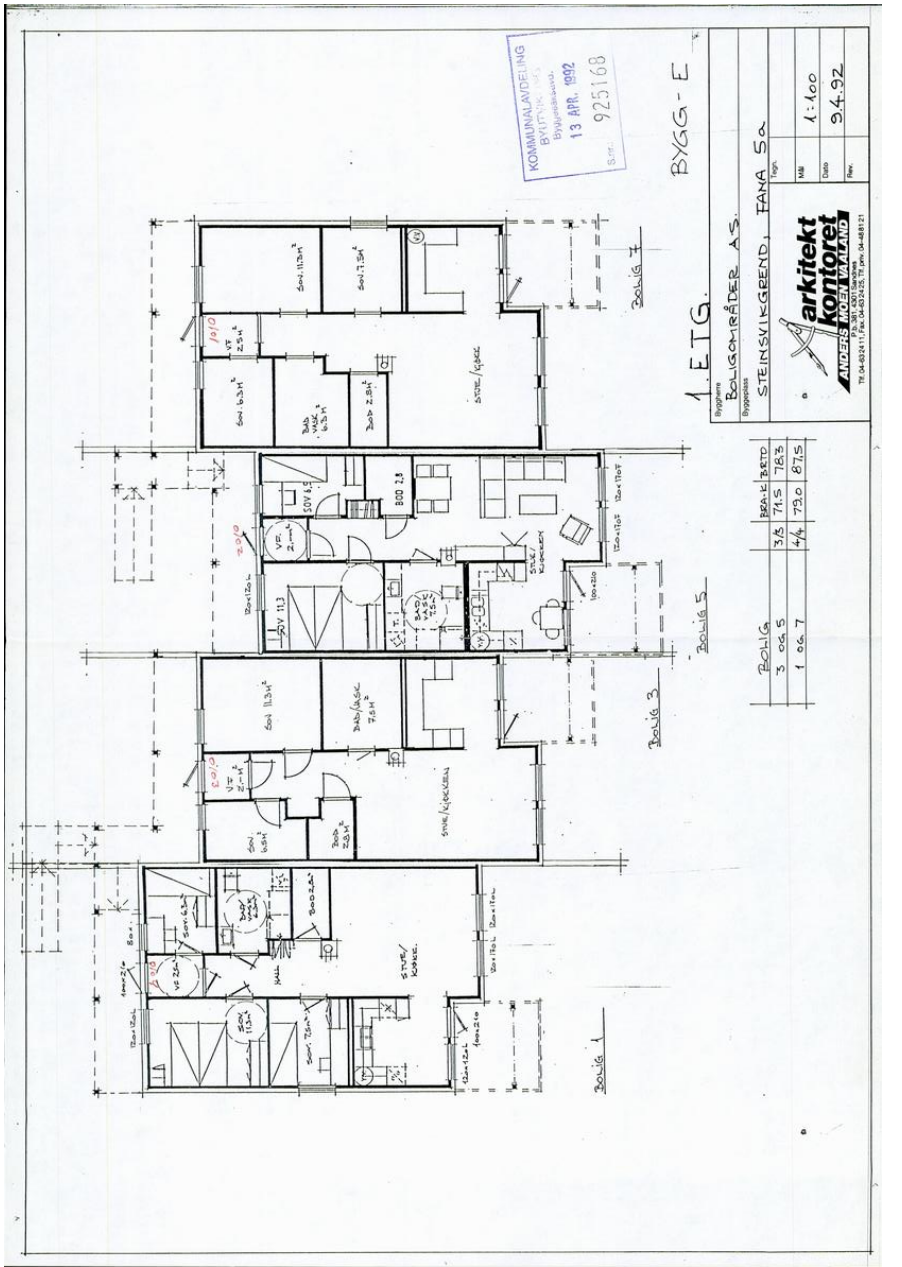
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 APR. 1992
S.nr.: 925168

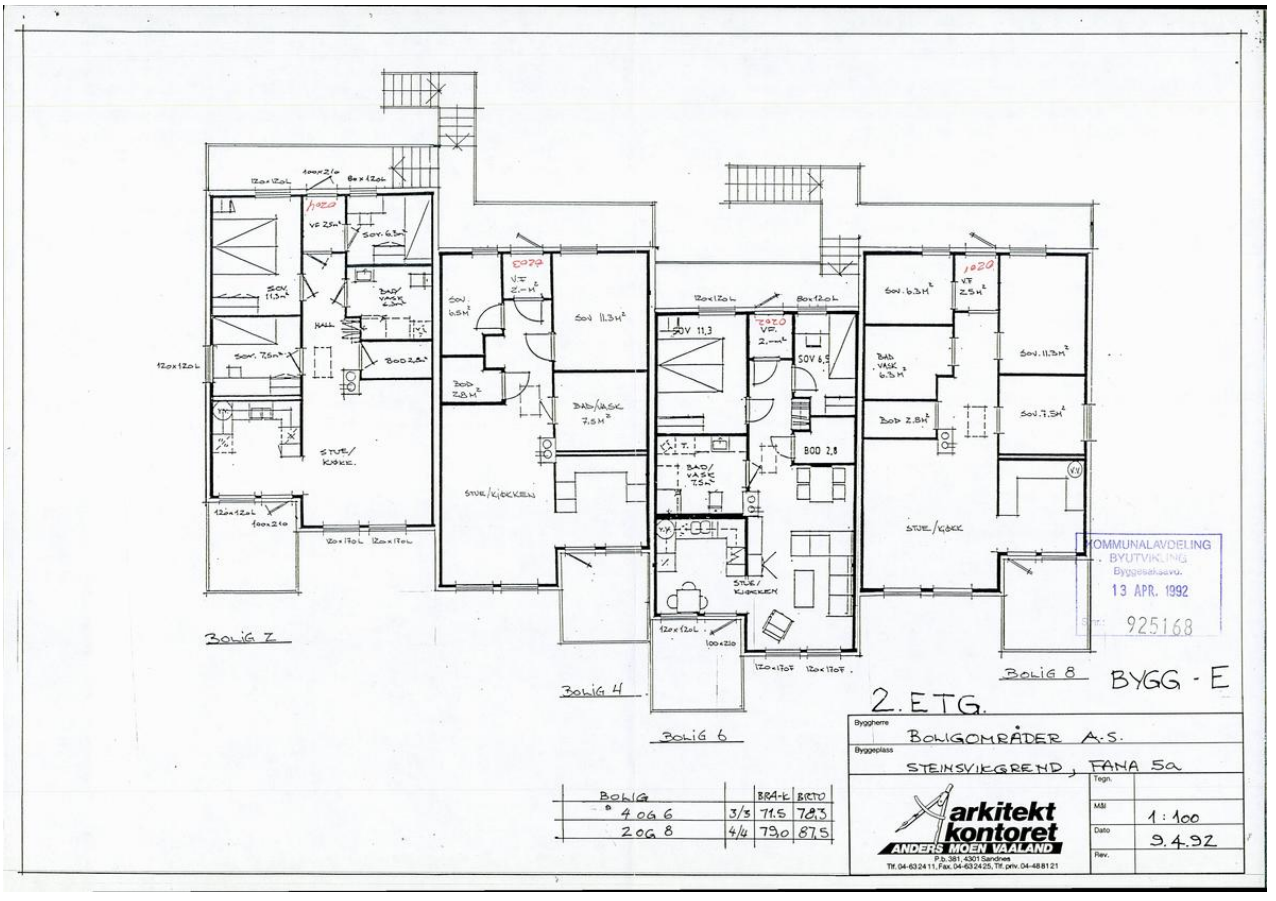
BYGG - E

Byggherre	BOLIGOMRÅDER A.S.
Byggeplass	STEINSVIKGREND, FANA Sa
Tegn.	
M/l	1:100
Dato	9.4.92
Rev.	

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
Tlf. 04-632411, Fax. 04-632425, Tlf. priv. 04-488121


SNITT BYGG - E
BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A.S.
BYGGESTED: FANA SA., SØRDESØKNA/STEINSVIK
MÅL 1:100
DATO: 9.4.92
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 APR. 1992
Sak: 925168
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
HØYDE OVER GULV = 35,6
HØYDE OVER GULV = 37,4
HØYDE OVER GULV = 36,0


1. ETG.
BYGG - E
Bygherre
BOLIGOMRÅDER A.S.
Byggested
STEINSVIK GREND, FANA SA.
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 APR. 1992
Sak: 925168
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Mål 1:100
Dato 9.4.92
Rev.
Bolig 1
Bolig 3
Bolig 5
Bolig 7
BOLIG | BRA i | BRA
3 og 5 | 3/5 | 71.5 | 78.3
1 og 7 | 4/4 | 79.0 | 87.5



BOLIG		BRA-E	BRUTTO
4 OG 6	3/3	71,6	78,3
2 OG 8	4/4	79,0	87,5

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 19-0204/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Saksarhaugen 190 5253 SANDSLI

Betegnelse: Gnr 39, bnr 433, snr 30 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no