NORDVIK

# Saksarhaugen 166

3 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Saksarhaugen 166

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 53 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 63 | Nabolagsprofil |
| 95 | Kontaktinfo |
| 98 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 101 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 102 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 29.05.2026







# Nøkkelinformasjon

Solrik 4-roms hjørneleilighet med utsikt, terrasse & hage! Parkering m/lader. Mye oppgradert i 2025. Ettertraktet sameie

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 390 000,-** |
| Omkostninger | **110 840,-** |
| Totalpris | **4 500 840,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 500,-** |
| BRA-i | **79 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1993** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## 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!

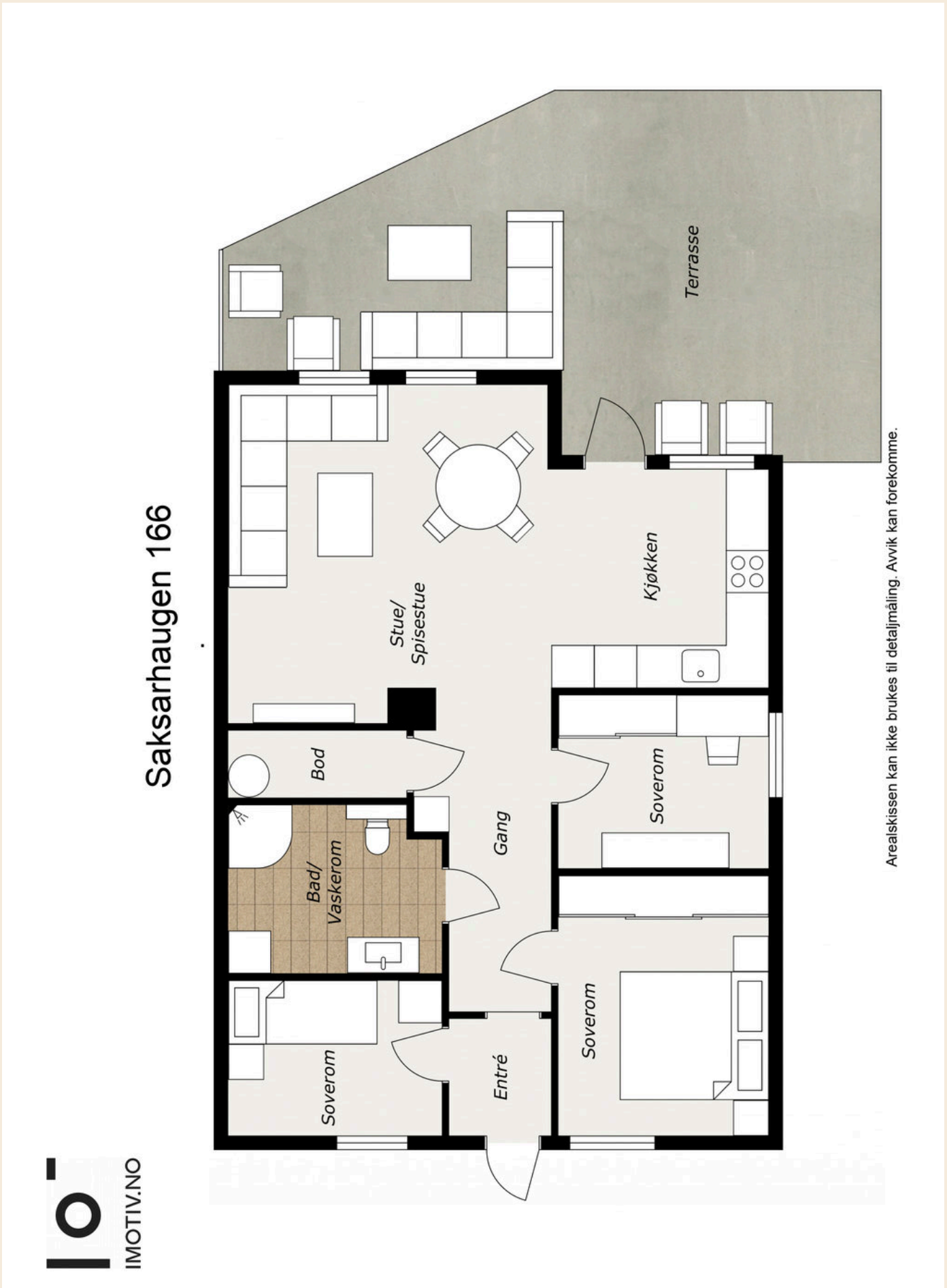
- Stor hage og uteplasser med gode solforhold + nydelig utsikt mot Nordåsvannet
- Mye oppgradert i 2025 som bla.; nytt kjøkken, gulv, elektrisk anlegg, overflater m.m.
- Varmekabler i alle rom (utenom bod)
- Mulighet for å installere peis og varmepumpe
- Parkering med elbillader
- Veldrevet sameiet med verktøybod 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

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm






























13:48 tor. 28. mai
Saksarhaugen 166
Tilkoblet
Stue
Soverom 1
Soverom 3
Hall
Entre
Kjøkken
Baderom
På
Soverom 2
På
Utebelysning


13:48




















HOME


166






1 Bergen lufthaun
bybanen
skyss
201
210

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0205/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI
Gnr 39, bnr 433, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

**Selgere**
René Rexhepi Mjåtvedt
Tonje Milde Fotland

**Kjøpesum og omkostninger**
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 840,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1993

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 79 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom, gang, bad og bod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasseplatting på 36 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod på 5,1 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
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 garderobeskap, 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 byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré, stue/kjøkken, tre soverom, gang, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 5,1 m².

**Parkering**
Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbillader i sameiets fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil. Ellers har sameiet 5-6 stk. gjesteparkeringsplasser forbeholdt gjester.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne

bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Parkering av biler utenfor leilighetene er ikke tillatt, unntatt for av- og pålessing av varer eller lignende.

**Modernisering og påkostninger**
Soverom 1:
- Ny gips, sparkel og maling på vegger, Sparkel og maling i tak.
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dør, listefritt i tak og vindu.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Ny taklampe.
- Brannvarsler med CO.

Soverom 2:
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter (med USB), Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Ny taklampe.
- Brannvarsler med CO.

- Soverom 3:
- Ny gips, sparkel og maling på vegger, Sparkel og maling i tak.
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dør, listefritt i tak og vindu.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Ny taklampe.
- Nettverksuttakk.
- Brannvarsler med CO.

Entre:
- Ny gips, sparkel og maling på vegger og tak.
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dør, listefritt i tak og rundt ytterdør.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Downlights i tak.
- Jordfeilautomater montert i sikringsskap.
- Brannvarsler, innbruddsalarm.

Hall:
- Ny gips, sparkel og maling på vegger og tak.
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dører, listefritt i tak.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Downlights og ledstriper i tak.
- Brannvarsler.

Stue:
- Ny gips, sparkel og maling på vegger og tak, spilevegg.
-Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dører, listefritt i tak og vinduer.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Downlights og ledstriper i tak.
- Innbruddsalarm.

Kjøkken:
- Nytt kjøkken fra Norema inkludert platetopp med ventilator, steikeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med frys og vask.
- Ny gips, sparkel og maling på vegger og tak.
- Nytt gulv med varmefolie.
- Nytt listverk langs gulv og rundt dører, listefritt i tak og vinduer.
- Elektrisk anlegg er skiftet med nye stikkontakter, Plejd lys og varmestyring (med appstyring).
- Downlights i tak og ledstripe på kjøkken.

Utvendig:
- Nytt gress i hage.
- Hage er gravd opp for å utvide plassen.
- Utvendig stikkontakter.
- Ledstripe i kant på terrasen.
- Hagespotter.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Kun byttet baderomsmøbler av tidligere eier.

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. Fjernet peis i 2025. Hull lukket med godkjent utstyr.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Bravida Norge Følger komplett samsvarserklæring på all elektrisk arbeid.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Men er på parkeringsplass som medfølger leilighet, via fells.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Lagt opp nye vannrør til kjøkken.

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Frøyen Takst AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger oppført i betong.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere i betong.
- Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmtvannsbereder.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.
- Sanitærutstyr på bad.
- Fukt på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys).

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder.
- Speil.
- Hyller.
- Bokhyller.
- Tv og tilhørende veggfeste.
- Knagger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, felles vedlikehold, brøyting, strøm i fellesarealer, dugnad og sparing til vedlikehold tak.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det er diskutert å øke felleskostnadene ifm. takskiftet, men at dette må avgjøres på årsmøtet.

**Kommunale avgifter**
Kr 8 732,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 8 732,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

**Andre utgifter**
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

**Eiendomsskatt**
Kr 4 279,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 279,- for inneværende år.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 921 327,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 685 306,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke tv/internett fra 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**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 463 042,- i 2024.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

**Dyrehold**
Dyrehold er ikke tillatt.

**Sameiets forsikring**
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 16397124

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 12 273 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.
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 Thon Senter Lagunen og Flesland ligger innen kort rekkevidde. Med bil tar det kun ca. 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!

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.06.1994. Denne gjelder nybygg boligbygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett 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 Ytrebygda. Gnr 39 bnr 392, Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5 A, del av Bo3, plan for utbygging, ikrafttrådt 28.04.1992, regulert til bolig.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 7520012 - Ytrebygda. Gnr 39 bnr 26, Feråslia. Saksnr.: 201721740. Hovedformålet med denne planen er å tilrettelegge for boligutbygging. Intensjonen med planarbeidet er å komme frem til et godt boligprosjekt som har gode uteoppholdsareal i tråd med kvalitetskravene. Dette kan medføre noe økt trafikk og byggestøy.

- Planid: 64730000 - Ytrebygda. Gnr 39 bnr 10 mfl., Solåsen/Steinsvik, boliger m.m. Saksnr.: 201409694. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for leilighetsbygg med opptil 56 boenheter. Dette kan medføre noe økt trafikk og byggestøy.

- Planid: 65410000 - Ytrebygda. Gnr. 39 bnr. 2 mfl., Feråsen. Saksnr.: 202220510. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med inntil 41 nye enheter, tilhørende infrastruktur og uteareal, samt grøntområde. Planområdet ligger like i nærheten av eiendommen. Kjøper må derfor påregne at det kommer nybygg i området, samt økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 39/10 - Feråsvegen Steinsviken - nybygg boligblokker B1, B2, B3. Saksnr.: 202312796. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.
- 39/430 - Steinsvikskaret 2B - tilbygg og endring i bærende konstruksjon i bolig. Saksnr.: 202513737.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/39/433/1:
Tinglyst 09.07.1993 - Dokumentnr: 16077 - Bestemmelse om gjerde
Tomtekjøpers gjensidige rettigh. og plikter
Rettigheter for selger og off. etater
Opparbeidelse av ubebygd areal
Med flere bestemmelser
Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer.

Tinglyst 02.04.1993 - Dokumentnr: 6964 - Seksjonering
Snr: 1
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**
Styreleder opplyser at hele taket skal skiftes. Kjøper må

påregne at felleskostnadene kan øke som følge av dette, samt at det kan måtte foretas innbetaling(er) fra seksjonseierne for å dekke kostnadene.

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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 000,-
Nordvik markedsføring kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - Økonomihuset AS kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 915,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**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 29. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

**Megler**
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Saksarhaugen 166
# 5253 SANDSLI

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1993 |
| Hovedbygg BRA: | 79 $m^2$ |
| Hovedbygg BRA-i: | 79 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 84 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 79 $m^2$ |
| Rapportdato: | 28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 6 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 39 BNR: 433 SNR: 1

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Saksarhaugen 166
5253 Sandsli

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 opplysningsplikt 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

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.

## 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/43505

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Avløpsrør | TG 2 pga alder. |
| Vannledninger | TG 2 pga alder på kobberrør. |
| Varmtvannsbereder | TG 2 pga manglende lekkasjesikring. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 pga alder. |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | TG 2 pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. |
| Våtrom: Bad - Fukt | TG 2 pga funn av fuktmerker i vegg. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**27.5.2026**

Rapportdato
**28.5.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **René Rexhepi Mjåtvedt** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tonje Milde Fotland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



**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 166, 5253 Sandsli**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **433** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

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

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i betong. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere i betong. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2025 | Pusset opp leilighet med nye overflater og kjøkkeninnredning med unntak av bad. | Nei |
| 2005 | Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt) | Nei |

# 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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 79 | 79 | 0 | 0 | 36 |
| Sportsbod | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **84** | **79** | **5** | **0** | **36** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **79** | **79**<br>Romfordeling:<br>- Entré: 2,3 m²<br>- Soverom 1: 6,6 m²<br>- Gang: 8,2 m²<br>- Soverom 2: 11,0 m²<br>- Bad: 6,4 m²<br>- Soverom 3: 7,4 m²<br>- Bod: 2,8 m²<br>- Stue/kjøkken: 28,9<br>Takhøyde stue: 2,35m<br><br>5,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **36** |
| **Totalt m²** | **79** | **79** | **0** | **0** | **36** |

## Bygning: Sportsbod

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>- Sportsbod: 5,1 m² | **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.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Platting |
|---|---|
| Terrasseplatting i trevirke på 36 m² med utgang fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Alminnelig moderat slitasjegrad. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.<br>- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.<br><br>Alminnelig moderat slitasjegrad og normalt vedlikeholdsbehov. | |

## 6.3 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 underlimt vask.

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

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

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter) |

Integrert avtrekk i platetopp (kullfilter) og avtrekk i vegg over integrert kjøleskap.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |
|---|---|

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| 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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | 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 |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| 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**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.6 Vannledninger



Stoppekran på bod.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Vannrør av kobber fra byggeår. Trukket ut vannrør av plast (pex-rør) til kjøkken. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| 2025: Trukket frem plastrør til kjøkken. | |
| 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**

Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.7 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

2025: Nytt el-anlegg i leiligheten.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| 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

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. 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.

## 6.8 Varmtvannsbereder



| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2011 | |
| Størrelse | |
| 116 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk. Ikke montert form for lekkasjesikring, noe som kan føre til skader på omliggende konstruksjoner ved lekkasjer fra bereder (TG 2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler montering av Waterguard eller tilsvarende system med fuktsensor og magnetventil for bedre lekkasjesikring.

## 6.9 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.
Anbefaler dog å lage til bedre løsning ved avtrekk over integrert kjøleskap for bedre effekt med hensyn til avtrekk fra stue/kjøkken.

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

## 6.10 Våtrom: Bad





Fuktmerker i vegg mot bad.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv- og veggflater | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.<br>(2005) | |
| 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-1**

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Vurderes å være tilstrekkelig.

Overflater med alminnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

### 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 |
|---|---|
| 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.<br><br>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2) | |

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|
| Videre bruk av dusjkabinett anbefales.<br>Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Inneholder:<br>- Vegghengt toalett<br>- Benkeskap med servant<br>- Opplegg for vaskemaskin<br>- Dusjkabinett |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|
| Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2) | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
|---|
| Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-2 |
|---|---|
| Registreres synlige fuktmerker i vegg mot dusjsone men ikke registrert skadelige fuktverdier ved fuktmåling (TG 2)<br>Det benyttes dusjkabinett og fuktmerkene kan derfor tenkes å være eldre forhold. | |

| Anbefalte tiltak fukt |
|---|
| Anbefaler åpning av større område i vegg ved varmtvannsbereder for ytterligere undersøkelser for kartlegging av årsak og omfang. |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 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
14. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0205/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
René Rexhepi Mjåtvedt, Tonje Milde Fotland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2025

**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: Sparebank 1

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Kun byttet baderomsmøbler 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

**Eventuell kommentar:** Fjernet peis i 2025. Hull lukket med godkjent utstyr.

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bravida Norge Følger komplett samsvarserklæring på all elektrisk arbeid

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Foreligger samsvarserklæring på utført arbeid

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Men er på parkeringsplass som medfølger leilighet, via fells

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp nye vannrør til kjøkken

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

**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?**

Nei

**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:** Takstrapporten

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapporten

---

**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: 19-0205/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI** | |
| Dato for energimerking<br>**14.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-296058** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**9526048** |
| Gårdsnummer<br>**39** | Bruksnummer<br>**433** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1993** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**79,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**7,9 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**259,24 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**249,81 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**1 973 kWh** |




# Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Saksarhaugen 166

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 188 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Aurdalslia skole (1-7 kl.)**<br>412 elever, 23 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| **Skranevatnet skole (1-10 kl.)**<br>639 elever, 43 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Sandsli videregående skole**<br>650 elever, 32 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| **Nordahl Grieg videregående sko...**<br>280 elever | 7 min<br>4.9 km |

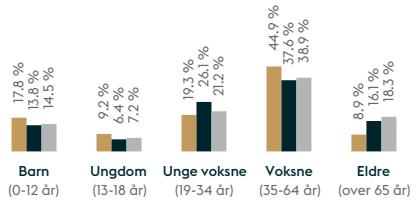
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Steinsvikneset**<br>Linje 22 | 5 min<br>0.4 km |
| **Sandslivegen**<br>Linje 1 | 21 min<br>1.8 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 20 min<br>17 km |
| **Bergen Flesland** | 10 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Einerhaugen barnehage (0-5 år)**<br>62 barn | 4 min<br>0.2 km |
| **Aurdalslia barnehage (0-6 år)**<br>53 barn | 13 min<br>1 km |
| **Espira Steinsviken barnehage (...**<br>70 barn | 12 min<br>1 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 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Feråsen , Sandsli ball-løkke | 8 min |
| Furuåsen nærmiljøanlegg | 8 min |
| MOVA Fanatorget | 13 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 2026

*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

## 2024

økonomihuset

BankID Signing
Jan Christian Olsen
2025-05-13

BankID Signing
Camilla Birkeland
2025-05-15

BankID Signing
Hilde Simpson Larsen
2025-05-19

BankID Signing
Stig Henry Andvik
2025-05-19

# Resultatregnskap

## Steinsviktunet Sameie

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Inntekter felleskostnad | | 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** |
| Overført annen egenkapital | | 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 / 13.05.2025
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

# Protokoll fra Årsmøte 2024

Dato: 17. juni 2025 kl. 17:30. Møtested: Skranevatnet skole

**Konstituering.**

Åpning: ..... Styreleder Hilde Simpson-Larsen
Ordstyrer: ..... Hilde Simpson-Larsen
Referent: ..... June Såtendal-Fredriksen
Tellekorps og
underskrift protokoll: ..... Eyvind Vestvik, Saksarhaugen 214, og Kenneth Hagen Saksarhaugen 168.
Antall stemmeberettigede: 14, antall fullmakter: 4, totalt 18 stemmer.
Det var ingen innsigelser til innkalling eller saksliste.
Innkalling og saksdokumenter til møtet var sendt ut på forhånd 05.06.25.
Dessuten var saksdokumenter tilgjengelig i møtelokalet.

**Sak 1 Årsregnskapet for 2024 for Steinsviktunet sameie.**

Ordstyreren ga ordet til kasserer Jan Christian Olsen, som gjennomgikk det offisielle årsregnskapet for 2024, som var utarbeidet av Økonomihuset Bergen, revidert av statsautorisert revisor og godkjent av styret. Årsregnskapet ble vist fram på storskjerm. Kassereren tok først for seg driftsregnskapet som viste sum driftsinntekter, sum driftskostnader, sum finansinntekter og årsresultatet med et overskudd på kr. 463.042,00 for 2024. Årsresultatet for 2023 var et overskudd på kr. 114.267,00. Kassereren gikk deretter gjennom balansen som viste sum driftsmidler på kr. 178.893,00, sum fordringer på kr. 122.059,00 og sum bankinnskudd på kr. 3.110.565,00. Noe som til slutt viste sum eiendeler på i alt kr. 3.411.518,00. Sum kundefordringer, d.v.s sum husleie som sameierne skyldte sameiet utgjorde kr. 7.500,00. På spørsmål om det var noen kommentarer ble det konstatert fra salen at regnskapet viste status ved årets slutt og ingen ting om pengebruken gjennom året. Fra styret ble det svart at dette var et ordinært årsregnskap pr. 31.12.2024 for sameiet og at det var dette man skulle stemme over. Det ble deretter en lengre diskusjon hvor årsmøtet etterlyste bankkontoen for takvedlikehold og transaksjonene på denne kontoen gjennom året. Det kom fram at man ville forsikre seg om at midlene, som var betalt inn til kontoen for takvedlikehold via husleien pr. måned, gikk til det

formålet det var bestemt for og ikke ble brukt for å dekke andre kostnader. Kassereren svarte at bankkontoen pr. 31.12.2024 viste i underkant av kr. 2.700.00,00 og var den største beholdningen som sum bankinnskudd på kr. 3.110.565,00 i balansen viste. Kassereren svarte videre at kostnadene et par år hadde blitt for store slik at styret måtte utsette overføringene til kontoen for takvedlikehold til senere. Dette hang sammen med at noen årsmøter ikke hadde vedtatt økninger i husleien slik styret hadde bedt om. Kassereren svarte videre at styret heretter skulle legge fram en oversikt på årsmøtene som viste inngående og utgående saldo pluss transaksjonene i løpet av året for kontoen for takvedlikehold. I tillegg skulle man legge fram spesifikasjonene for balansen som viste alle bankkontiene.

***Vedtak:*** *Det var ingen flere kommentarer til årsregnskapet. Årsregnskapet for 2024 ble vedtatt med 17 stemmer. 1 stemme var blank.*

**Sak 2: Innkomne meldinger til årsmøtet.**

Ingen forslag var blitt mottatt innen fristen den 3. juni 2025.

**Sak 3: Budsjett for 2025.**

Kasserer Jan Christian Olsen gjennomgikk forslaget til budsjett for 2025 som viste sum inntekter på kr. 1.259.280,00 omtrent likt med årsregnskapet for 2024 ettersom man ikke hadde planlagt husleieøkning. Sum driftskostnader var budsjettert med kr. 1.310.400,00, som ville gi et negativt driftsresultat på kr. 51.120,00. Med antatte renteinntekter og andre finansinntekter på til sammen kr. 114.000,00, ville dette gi et positivt årsresultat på kr. 62.880,00. Kassereren gikk deretter gjennom de største kostnadspostene i budsjettet: Styrehonorar på kr. 70.000,00, strøm kr. 75.000,00, reparasjon/vedlikehold bygning (hus nr. 134) på kr 150.000,00, asfaltering på kr. 70.000,00, utgifter parkeringsplass (drensrennen) på kr. 80.000,00, regnskapshonorar på kr. 90.000,00 og kabel-TV på kr. 332.000,00. Når det gjaldt posten for hus nr. 134 så ble det påvist vanninntrengning i vegger og gulv og kraftig luftlekkasje i veggene på to soverom som begge var under bakkenivå. Styret hadde på egen hånd funnet en ødelagt knastepapp over beslaget mellom 1. og 2. etasje, som kunne være noe av årsaken til vanninntrengningen og hadde utbedret dette. I tillegg hadde styret engasjert to firma for å finne den egentlige årsaken til både vanninntrengningen og luftlekkasjen i leiligheten, uten at man hadde lykkes med dette. Etter råd fra de engasjerte firmaene om å kontakte et firma med større bygningsteknisk kunnskap og hjelpemidler for å finne årsaken og få utbedret soverommene, hadde styret budsjettert med kr. 150.000,00 til dette formålet. Ut fra det de engasjerte firmaene hadde oppdaget, så var det stor sannsynlighet for at det var skader på bygningsmassen eller beslaget mellom 1. og 2. etasje som var årsaken til problemene på to av soverommene i leiligheten i nr. 134. Ifølge styret var det i så fall sameiet som måtte dekke utbedringen ifølge loven. Forsikringsselskapet hadde gitt beskjed til styret om at skader ved vanninntrengning over tid ikke var dekket av gjeldende forsikringsavtale. Det ble en del diskusjon om sameierne skulle bli belastet ettersom årsaken til vanninntrengningen og luftlekkasjen ikke var kjent. Årsmøtet etterlyste hvilket lovverk som presiserte hvem som hadde ansvaret for reparasjon av leilighet og bygninger. Kassereren viste til at vedtektene for sameiet og sannsynligvis også

# Protokoll fra Årsmøte for 2024

Eierseksjonsloven viste dette klart. Ettersom det var usikkerhet med årsaken til problemene i leilighet nr. 134, foreslo kassereren at man fjernet budsjettforslaget på kr. 150.000,00 fra posten Reparasjon/vedlikehold bygning. Han foreslo videre at budsjettforslaget for posten Asfaltering ble redusert fra kr. 70.000,00 til kr. 40.000,00. Fra salen kom det videre hentydninger om at styret burde se etter rimeligere alternativer for regnskapshonorar og Kabel-TV.
***Vedtak:*** *Det kom ingen flere innsigelse til budsjettet for 2024, som ble godkjent med 17 stemmer og 1 stemme blank mot at budsjettet ble endret slik kassereren hadde foreslått.*

**Sak 4: Valg av styreleder, styremedlem/kasserer, 1 styremedlem og varamedlem.**

Styret for sameiet har etter årsmøtet for 2024 bestått av:

| | |
|---|---|
| Hilde Simpson Larsen, Saksarhaugen 184 | – Valgt som styreleder for 1 år. |
| Jan Christian Olsen, Saksarhaugen 144 | – Valgt som kasserer for 1 år. |
| Stig Henry Andvik, Saksarhaugen 134 | – Valgt i 2024, styremedlem for 2 år |
| Camilla Birkeland, Saksarhaugen 210 | – Valgt i 2024, styremedlem for 2 år |
| Sissel Kinn, Saksarhaugen 174 | – Valgt i 2024, varamann for 1 år |

På grunn av personlig årsak hadde Camilla Birkeland byttet verv fra 1.2.2025 med Sissel Kinn, slik at Sissel Kinn hadde fungert som styremedlem mens Camilla Birkeland hadde fungert som varamann. Camilla Birkeland hadde videre sagt at hun ikke kunne fortsette med vervet sitt i 2025 p.g.a. personlig årsak. Både Hilde Simpson Larsen og Jan Christian Olsen hadde sagt seg villige til gjenvalg på 1 år. Sissel Kinn sa seg villig til å fortsette som styremedlem.
Det kom forslag om June Såtendal-Fredriksen som varamedlem.
**Vedtak:** *Styreleder Hilde Simpson Larsen ble gjenvalgt for 1 år med 16 stemmer. Kasserer Jan Christian Olsen ble gjenvalgt for 1 år med 16 stemmer. Sissel Kinn ble valgt som styremedlem for 2 år med 17 stemmer. June Såtendal-Fredriksen ble valgt som varamann for 1 år med 17 stemmer.*

**Sak 5: Valg av valgkomite.**
**Vedtak:** *Hilde Simpson Larsen ble foreslått og valgt til neste års valgkomite.*

Ordstyreren tok til slutt ordet og takket de frammøtte for et godt årsmøte.

Møtet var slutt kl. 19:05.

Sandsli 25. juni 2025

| | | |
|---|---|---|
| June Såtendal-Fredriksen | for Eyvind L. Vestvik Jan Chr. Olsen | Kenneth Hagen |
| Referent | Sameier/Møtedeltaker | Sameier/Møtedeltaker |

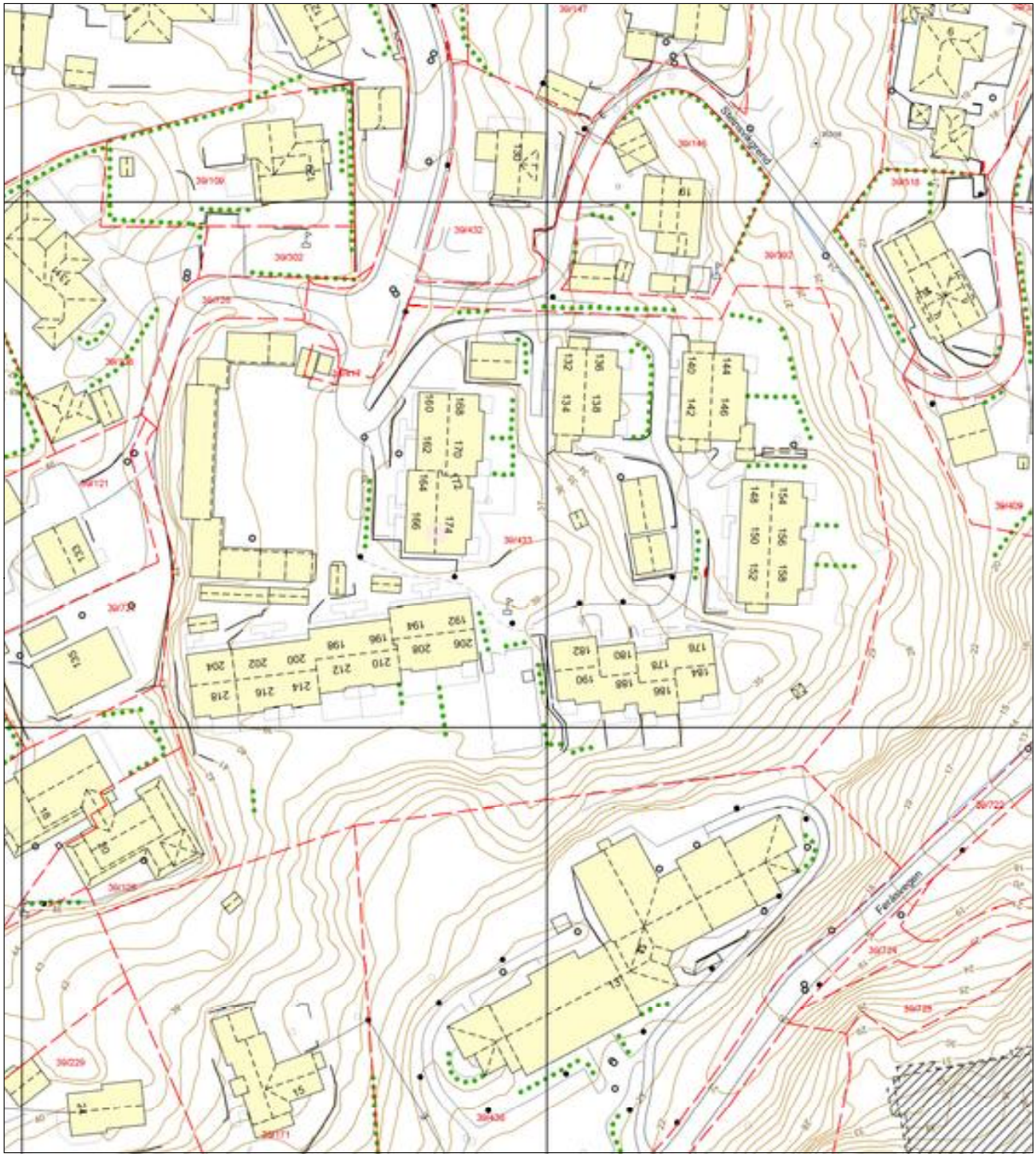
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 15.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/1
Adresse: Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI

N



BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/1
Adresse: Saksarhaugen 166, 5253 SANDSLI

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 39/433/0/0
Utlistet 15. mai 2026

## 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, båndleggingerog 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

Påliteligheten 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| 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

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 6540000 | 30 | YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I | 3 | 190002291 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 8120000 | 30 | YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X | 3 | 190511534 |
| 7520012 | 31 | YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA | 3 | 201721740 |
| 9090000 | 30 | YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII | 3 | 199616148 |
| 7520010 | 31 | YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A STEINSVIK | 3 | 200109814 |
| 7520002 | 31 | YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A | 3 | 190510459 |
| 7520003 | 31 | YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE BO2 | 3 | 190230390 |
| 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 | 3 | 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 |
| 39/64 | 23606437-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 20.03.2017 | 201709770 |
| 39/430 | 9518762-1 | Tilbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 01.07.2025 | 202513737 |

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

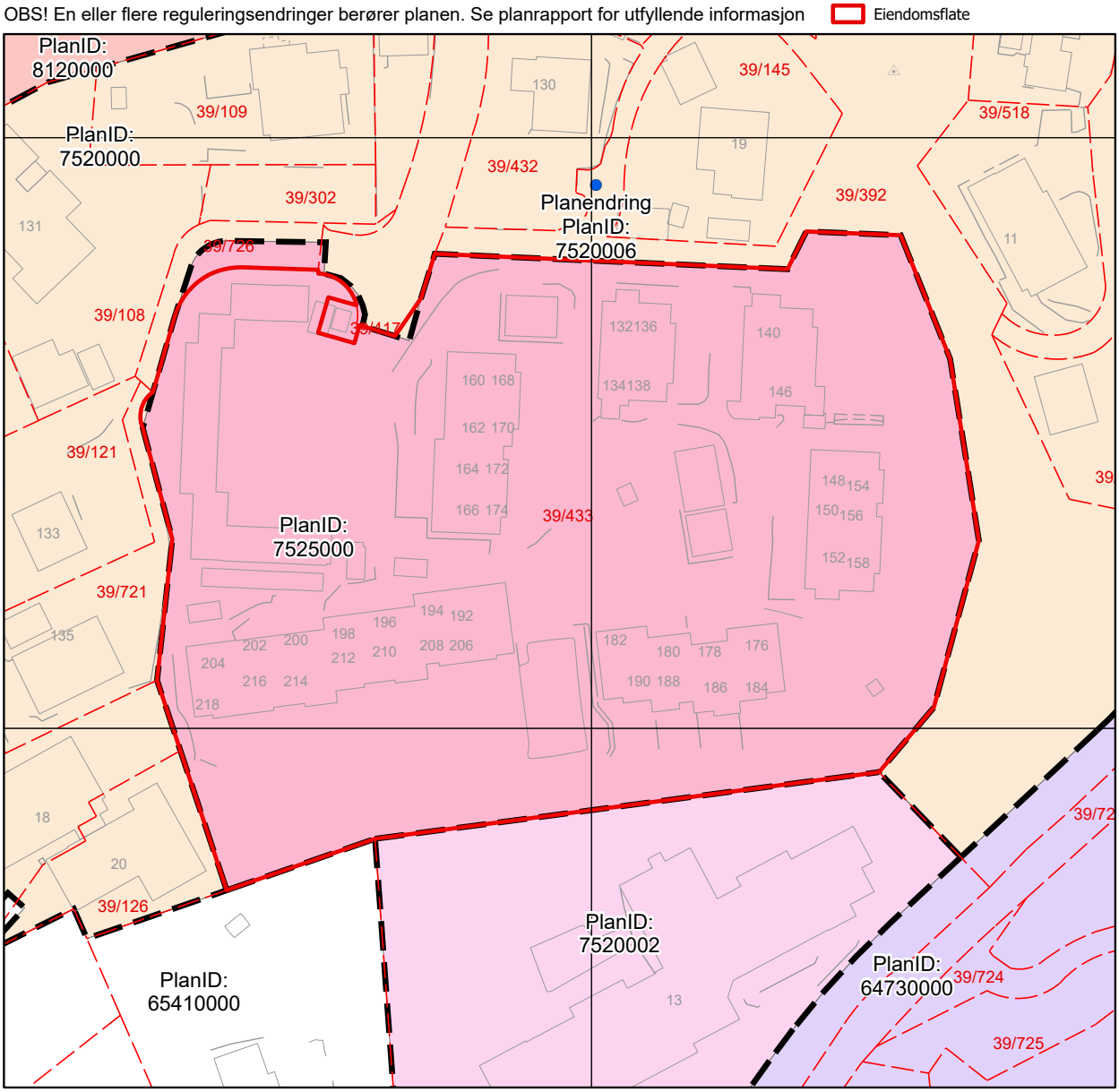
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/433
Dato: 15.05.2026 Adresse: Saksarhaugen 166 m.fl.

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:
PlanID(er): 7525000, 7520002, 7520000, 65410000

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



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

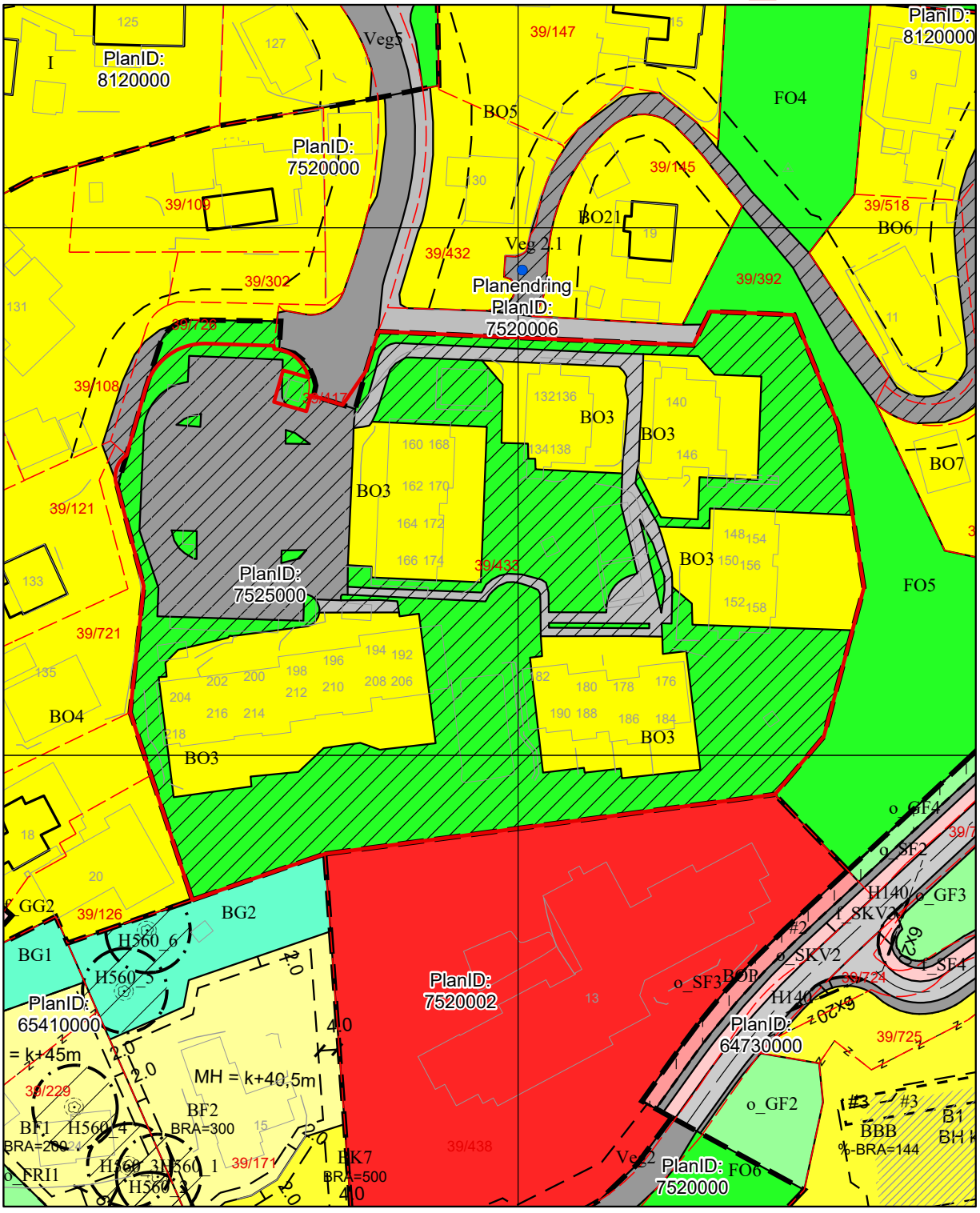
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/433
Dato: 15.05.2026 Adresse: Saksarhaugen 166 m.fl.

N

PlanID(er): 7525000, 7520002, 7520000, 65410000

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

### Punktmarkeringer

1271 - Eksisterende tre som skal bevares

### Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

### Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

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)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

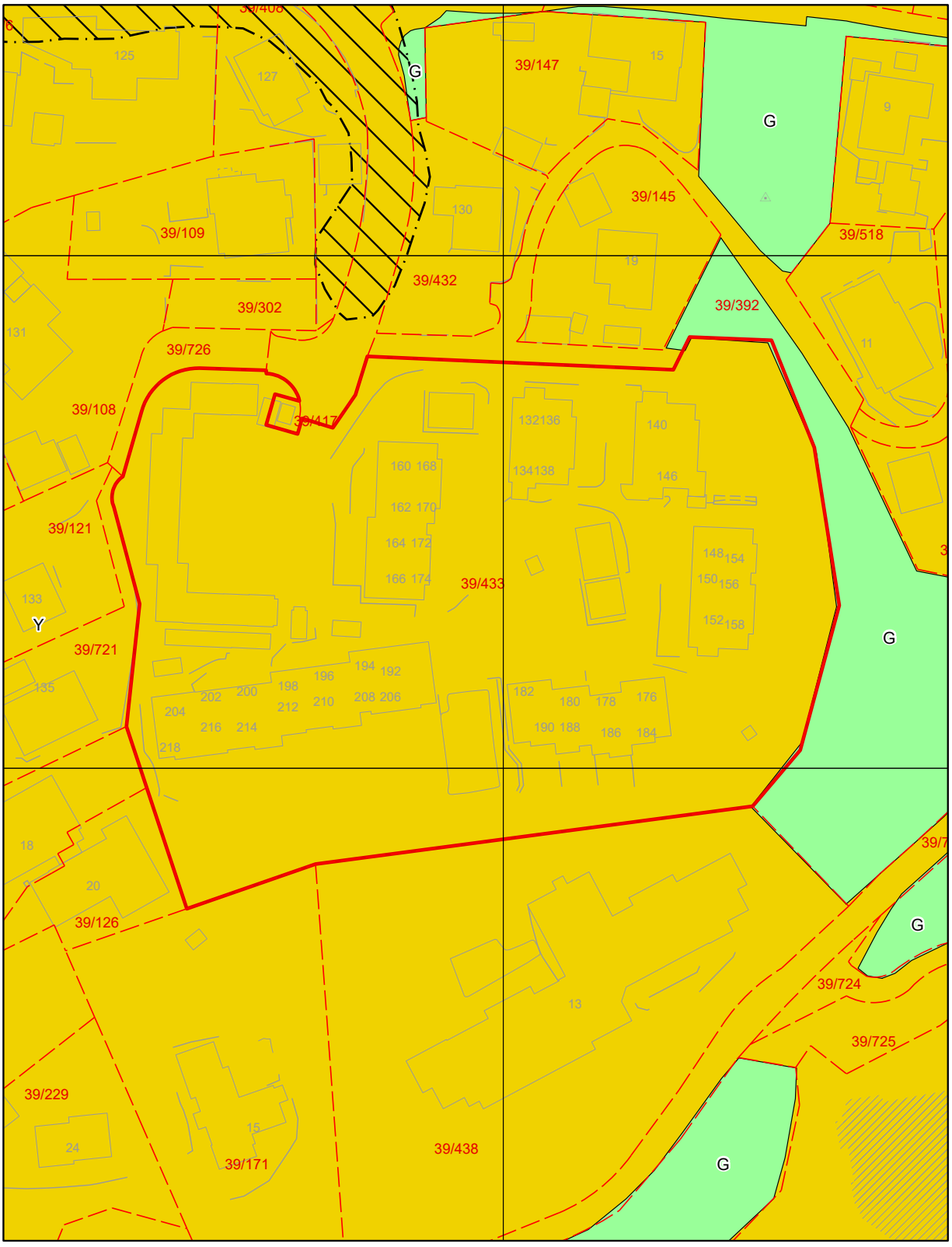
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/433
Adresse: Saksarhaugen 166 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

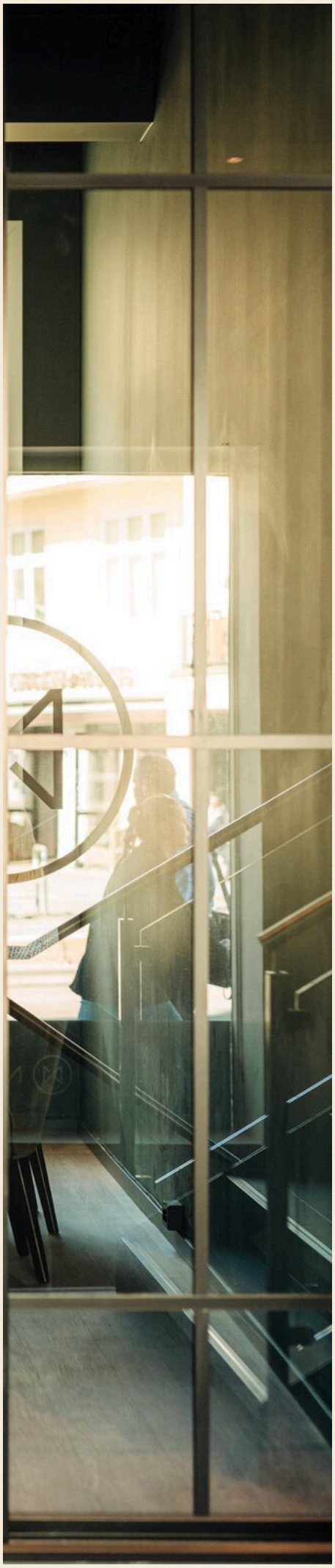
Velkommen til

# Nordvik 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.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
**902 04 435**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0205/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Saksarhaugen 166 5253 SANDSLI
Matrikkel: Gnr 39, bnr 433, snr 1 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:




Denne boligen er presentert av:

**Kajin Hashim**

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851