PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

SAKSARHAUGEN 146

Vedlegg

Basiskart

Planinfo m/ reguleringsbestemmelser

Tilstandsrapport 06.05.2026

Selgers egenerklæringsskjema 06.05.2026

Etakst

Årsoppgjørsrapport 2024

Protokoll fra årsmøte 2024

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

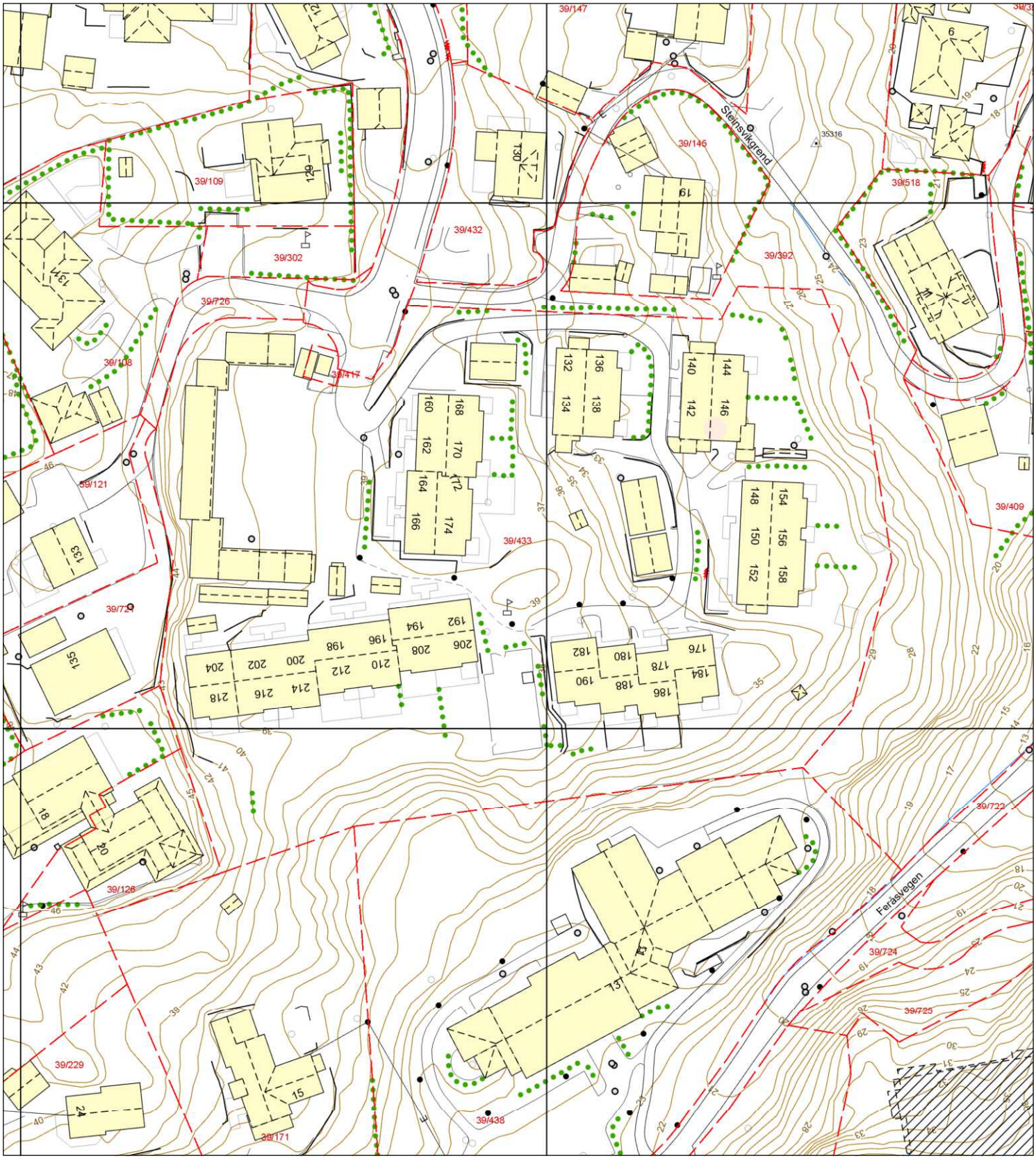
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/14
Adresse: <adresse>

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/433/0/0
Utlistet 29. januar 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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
8120000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X	3	190511534
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7520010	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A STEINSVIK	3	200109814
6540000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I	3	190002291
7520012	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA	3	201721740
7520003	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE BO2	3	190230390
9090000	30	YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII	3	199616148
7520002	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A	3	190510459
8126104	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR UTBYGGING	3	199617028
64730000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 10 MFL., SOLÅSEN/STEINSVIK, BOLIGER M.M.	3	201409694
65410000	35	YTREBYGDA. GNR. 39, BNR. 2 MFL., FERÅSEN	2	202220510

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

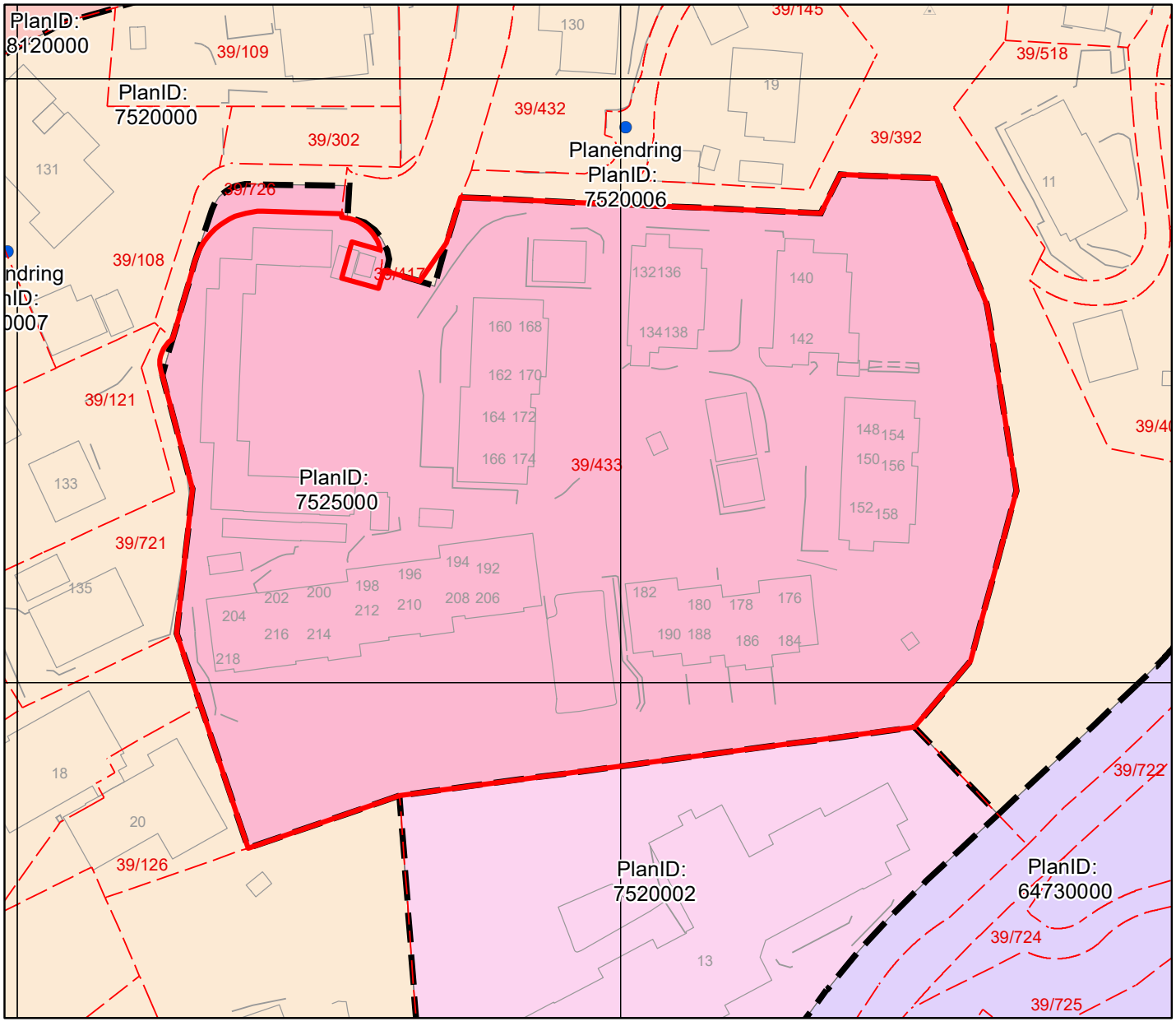
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Dato: 29.01.2026 Adresse: Saksarhaugen 146 m.fl.

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:
7520000, 7520002, 7525000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

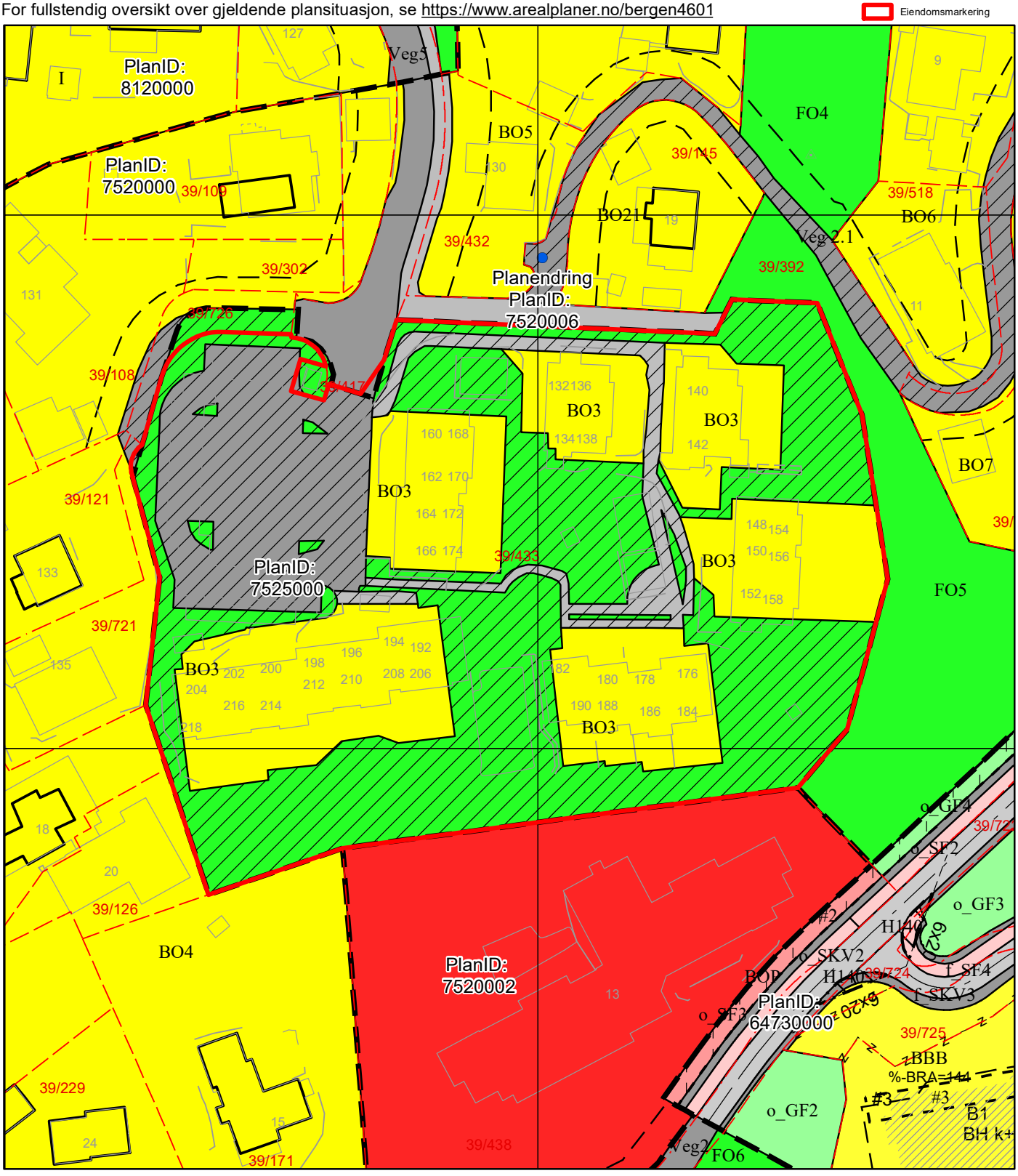
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Adresse: Saksarhaugen 146 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

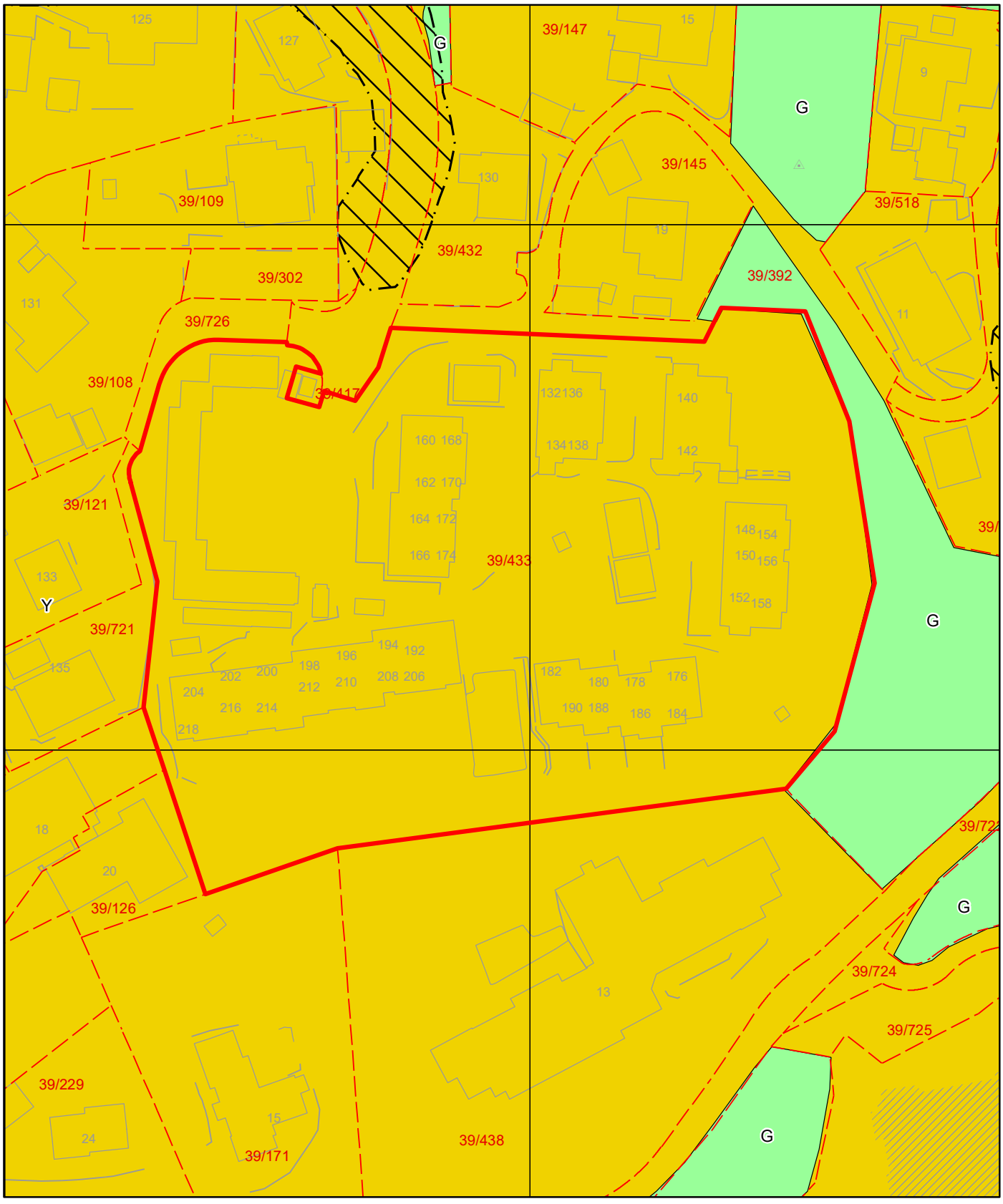
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0
Adresse: Saksarhaugen 146 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Norsk takst

Tilstandsrapport

Saksarhaugen 146, 5253 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 39,39, bnr. 433,433, snr. 14,0

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3209 **Eiendomsverdi ref nr:** JT1500

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

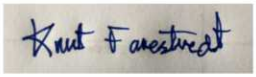
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1. etasje.
Inneholder: Entre, 3 stk. soverom, gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.
Utgang til altan på cirka 14 m² fra kjøkken.

Flere beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Bod med utvendig adkomst (ved/mot bolig).

Frittliggende bod i rekke.

Frittliggende tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Hage aktuell bolig er opparbeidet med bed, naturstein og terrassedekke ved inngangsparti.

Parkering i carport i rekke.
Ikke målbart areal og er utelatt fra tilstandsvurdering.

AKTUELL EIENDOM

Rekkehusbebyggelse over 2 plan. Bygget i 1993.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, grunnmur, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner (utover tak konstruksjon og yttervegger i dette tilfelle da disse deler har nær tilknytning til aktuell leilighet), etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Steinsviktunet sameiet består av 44 seksjoner.

Tomten er felles for sameiet.

Attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Sandsli.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

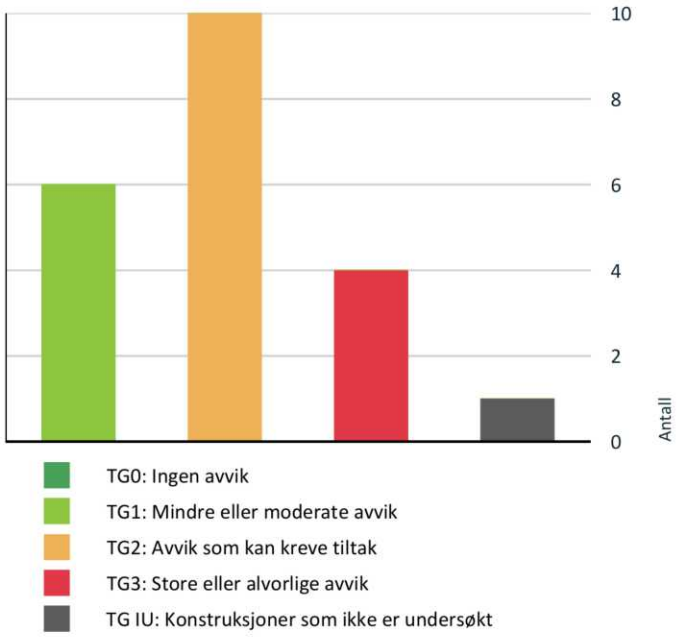
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

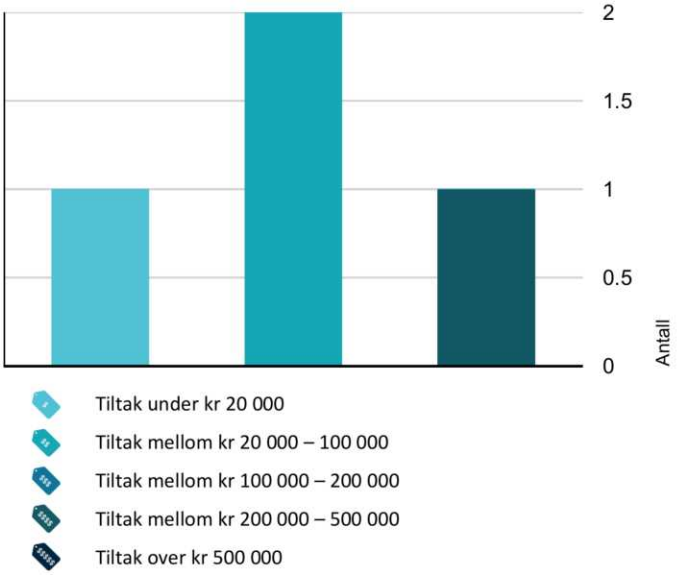
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør fra bod m utv adkomst	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Skorstein over tak	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betong takstein. Bod med utv adkomst er tekket med decra eller tilsvarende panner.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taket var snødekt under befaring, og det tas forbehold om at enkelte forhold ikke kunne inspiseres.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Skorstein over tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset element pipe kledd med beslag over yttertak.
Kun besiktiget fra gateplan, ikke mulig å vurdere tilstand fra dette punktet, følgelig settes "TGIU".

Forbehold vedr. pipens tilstand (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av betong, i støpte plastformer (som utv fasade). Kledning av trevirke på øvre del av gavelvegg og utvendig bod.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noen bord og belistning har råte.
• Overflateslitasje.
• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Vedr. kledning.
Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm.

Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adkomst uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det påregnes utskifting av bord/belistning med råte.
• Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av takstoler og sutakplater.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjoner.
- Det mangler noe isolasjon.

Fuktskjolder kan oppstå grunnet mindre lekkasjer utenifra, eller grunnet luft lekkasjer fra rom under. Selv om fuktskjolder viser seg å være tørre under befaring kan disse ha kondens/fukt (og i visse tilfeller rim) vinterstid hvis det er lave temperaturer utendørs.
Dette oppstår eksempelvis grunnet utettheter i kondenssperre (plast duk) som fører varm og fuktig inneluft opp gjennom konstruksjonen og treffer nedkjølt overflate (sutak og tresperrer/takstoer), resulterer i kondens/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.
- Manglende isolasjon bør monteres.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Noen funkjsonstrege vinduer.
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Eldre dør med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Vedlikehold påregnes, utskifting på sikt kan bli aktuelt, uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 3 Ytterdør fra bod m utv adkomst

Beskrivelse

Formpresset huntonit dørblad.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Døren har utvendig råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Dør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 14 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Noe slitasje på rekkverk.
- Det tas spesifikt forbehold vedr. terrassebordene, da altanen var snødekt under befaring (uviss tilstand).

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Rekkverk har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt panel, malt platekledning.
Himling: Huntonitt hvite takplater.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomspanel på vegger. Hvite huntonit takplater. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjkabinett, dobbel servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Avvik:
- Baderomspanel er montert feil ved rør til vaskemaskin.
- Forbehold vedr. sluk, ikke tilkomst pga. kabinett.
- Ikke fagmessig montert baderomspanel.
- Manglende mansjetter på dusj rør.
- Rør fra bereder går gjennom vegg i våtsone til dusj på bad.
- Diverse skruehull i vegger og gulv (silikonert) etter tidligere dusjvegger.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Vannrør føres gjennom vegg under servant og ved vaskemaskin (utette overganger).
- Slitasje i silikonfuger.
- Over forventet brukstid er oppbrukt på membran og slukløsningen.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble derfor utført fra skap i gang (grunnet div røropplegg og bereder bak selve dusjsonen), hvor det ble registrert synlig mugg. Se videre vedlagt rapport fra "Bereko AS", hvor det blir vurdert til å mulig være skade fra før dusjkabinett ble montert i 2016.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Badet må total rehabiliteres.
- Store deler av kostanden for dette punktet ligger innunder hoved estimat for badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp, ventilator og kjøle-/fryseskap. Røropplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, baderomspanel på vegger. Elektrisk avtrekkventil.
Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflater med bruksslitasje.
• Ufagmessig utførelse av baderomspanel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold av overflater påregnes.
• Ufagmessig baderomspanel bør vurderes for utbedring av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på toalettrom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Opplyst at det ble utført service på anlegget i 2026.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og opplysninger gitt av eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på toalettrom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Bod med utvendig tilkomst (gjelder bod på 10 m2 ved/mot boligen, frittliggende boder er ikke tilstandsvurdert).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflater innvendig har stor slitasje.
- Boden virker ufagmessig bygget.
- Det er svikt i gulv, sannsynligvis fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Boden må rehabiliteres.

Det tas spesifikt forbehold vedrørende satt estimat, omfang (og følgelig kostnad) av skader kan ikke fastslås før åpning av konstruksjoner foretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår. Det er utført noe arbeid i 2026.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Det er utført div utbedringer/arbeid i 2026 (se vedlegg fra Gran Elektro AS).
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, for det arbeidet som er utført i 2026 (ikke for resterende del/originale del av anlegget som er fra byggeår).

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Tilstandsrapport

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Sikring mot nedfall fra tak:
• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 88 cm.

Innvendig miljø:
• Takhøyde er på ca. 237 - 239 cm, dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Sikring mot nedfall fra tak.
• Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket endres/heves.

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

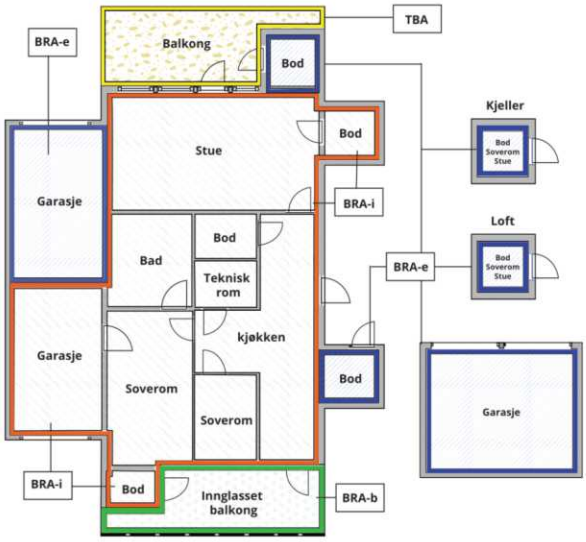
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79	10		89	14
Utvendig		4		4	
SUM	**79**	**14**			**14**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, 3 stk. soverom, gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, utgang til altan på 14 m² fra kjøkken	Bod med utvendig adkomst	
Utvendig		Frittliggende bod i rekke	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 2,40 m²
- Soverom 6,80 m²
- Gang 8,00 m²
- Bad/vaskerom 6,50 m²
- Toalettrom 2,80 m²
- Soverom 11,30 m²
- Soverom 7,60 m²
- Kjøkken 8,80 m²
- Stue 21,30 m²

- Altan på 14,00 m² (TBA)
- Bod med utvendig adkomst 10,00 m² (BRA-e)
- Frittliggende bod i rekke 4,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Therese Pihl Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	433		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Saksarhaugen 146

Hjemmelshaver
Olsen Therese Pihl, Lindvik Vidar Andreas

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	433	0	0	12273.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Saksarhaugen 146

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Sandsli.
Gangavstand til Fanatorget med butikker og servicetilbud.
Området er barnevennlig med barnehager, skoler og diverse idrettsanlegg.
Enkel adkomst til Lagunen Storsenter, Bergen sentrum og Bergen lufthavn.
Nærområdet omfatter flere av Bergens største arbeidsplasser.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.

Hage aktuell bolig er opparbeidet med bla bed, naturstein og terrassedekke ved inngangsparti.
Tomt/opparbeidelse av tomt er ikke tilstands vurdert, det er dog registrert sprekk i glass på levegg.

Parkering:
Carport i rekke.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker\ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport Bereko AS	27.02.2026		Gjennomgått		Ja
E-post fra rekvirent/eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	08.04.2026	Rapport fra Bereko AS er beskrevet og lagt med som vedlegg.
3	08.04.2026	
4	04.05.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier/rekvirent.
5	06.05.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JT1500

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

GRAN ELEKTRO AS

Ordre:	*26186*	**Eier av anlegget:**	*Preben Aune Lindvik*	**Bruker av anlegget:**	*Preben Aune Lindvik*
Anleggsnavn:	*Saksarhaugen 146*	**Anleggsadresse:**	*Saksarhaugen 146*	**Postnr./Sted:**	*5253 SANDSLI*
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [x] Nyanlegg
- [x] Inntak
- [x] Utvidelse
- [x] Fordeling
- [x] Endring
- [x] Installasjon
- [x] Annet: *Vedlikehold*

Beskrivelse av arbeidet:

Arbeid ifølge prisoverslag

Sov 1
Bytte 2stk 1051

Sov 2
Bytte 1stk 1051
Bytte 1stk 1050

Bad
2stk 1090
Skjøtte kurs på loft
Fjerne kabler til flyttbart speil

Kjøkken
Montere opp ny styring for lys under skap
Fjerne stikkontakter
Montere opp ny 4veis

Loft
Rydde opp i kabler på loft
Legge opp til ny lampe på loft

Bod
Fjerne alt av gammel installasjon
Montere opp 1stk ny 1090

Toalett
Fjerne alt av gammel installasjon
Montere opp nye brytere for lyspunkt i tak og til speil samt lys i kommoder
Trekke om kabler til vifte
Finne kurs til bereder, trekke om over loft, skjøtte oppi tak for også legge kabel ned til bryter for vvb og stikk for vannvakt

Stue
Demontere eksisterende installasjon
Legge opp ny tilførsel m/j til varmepumpe fra vaskemaskin på loft

Risikovurdering HMS:

Ingen spesiell risiko

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: *Ingen spesiell risiko, Kapslingsgrad*	Kommentar: *Ingen kommentar til risikovurdering*

Sluttkontroll

Inntak

Nettype:
Inntakskabel type:
Forlegning: Antall faser tilkoblet:
Fasespenning: L1: L2: L3:
Overb.vern type: str.: A inst.:
Kortslutningsvern: str.: A inst.:

Fordeling

- [ ] Utjevningsforbindelser
- [ ] Kontrollert
- [ ] Merket
- [ ] PEN-ledere merket
- [ ] PE-ledere merket
- [ ] N-ledere merket
- [ ] Utstyr og vern merket
- [ ] Vern innstilt og kontrollert
- [ ] Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- [ ] Systemspenning merket
- [ ] Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert

✓=Yes ✗=No /=N/A

Målinger

- [x] Jordfeilbryter 30 mA — [x] Måling utført — mA: 21 — [x] Testet — ms: 20,8
- [x] Jordfeilbryter 100/300mA — [ ] Måling utført — mA: — [ ] Testet — ms:
- [x] Jordelektrode — [x] Kontrollert — [x] Merket
  Målt verdi for kontinuitet(Ohm):0,12
  På kjøkken
- [x] Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- [x] Isolasjonsmotstand — Måleverdi: 500
  Berørte kurser for omtrekking

Installasjon

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

GRAN ELEKTRO AS

- [ ] Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- [ ] Kabelinnføringer og skap tettet
- [ ] Tilkoblinger kontrollert
- [ ] Rengjøring skap/tavle
- [ ] Visuell kontroll utført
- [ ] IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- [ ] Kabel og ledningsføringer kontrollert
- [ ] Funksjonsprøve utført
- [ ] AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- [ ] AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

- [x] Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- [x] Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- [x] Polaritetskontroll utført
- [x] Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- [x] Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- [x] Installasjonsanvisninger fulgt
- [x] Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- [x] Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- [x] Branntetting i brannskiller foretatt
- [x] Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- [x] Skjult varme installert — [ ] Installert i tak — [ ] Installert i gulv
- [x] Det er installert skjulte transformatorer — [ ] Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Ansvarlig montør:	Dato: *28.04.2026*	Sted: *Saksarhaugen 146*
Jan Martin Presthus	MP	

Generelt

- [x] Relevante opplysninger gitt til kunde
- [x] Materielliste ført
- [x] Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- [x] Opprydding og rengjøring utført
- [x] EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- [x] Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- [x] Dører låst og nøkler levert

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm [x] NEK 400:2022 [x] NEK 400:2018 [x] NEK 400:2014 [x] NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Vedlikehold er utført ihenhold til FEB 1991. Samsvarserklæring gjelder kun materiell levert på denne ordren.

Autorisert Elektroinstallatør: Kjetil Storheim

Skaderapport

Firmainformasjon

Navn
BEREKO AS

Organisasjonsnummer
935270081

Email
post@bereko.no

Telefon
941 66 644

Adresse
Fabrikkgaten 5

Postnr.
5059

Poststed
BERGEN

Land

Kundeinformasjon

Kundenr.
1106

Navn
Servicealliansen AS

Email
post@servicealliansen.no

Telefon
02485

Adresse
Postboks 1120 Sentrum

Postnr.
5809

Poststed
Bergen

Land
Norge

Prosjektinformasjon

Prosjektnr.
2809

Startdato
13.03.2026

Sluttdato

Navn
Serviceordre 14217

Beskrivelse
Serviceordre 14217 - Lekkasjesøk

Objekt



Beskrivelse: Bolig
Lagt til: 18.03.2026 07:19:09

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle

GENERELL INFORMASJON

ADRESSE:
Saksarhaugen 146 5253 Sandsli
OPPDRAGSGIVER:
Servicealliansen As
SAKSBEHANDLER OPPDRAGSGIVER:
Ronny Olset
SAKSBEHANDLER BEREKO AS
Henning Vatle
RØRLEGGER BEREKO AS:
Henning Vatle
DATO SKADE:
17.03.2026
DATO RAPPORT:
18.03.2026

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle

SKADESTED/OBJEKT

ADRESSE

Saksarhaugen 146
5253 Sandsli

TYPE BOLIG

- ○ Enebolig
- ◉ **Rekkehus**
- ○ Leilighet
- ○ Næringsbygg/forretningsbygg

BYGGEÅR BOLIG

1993

BYGGEÅR/ALDER DEFEKT OBJEKT

1993

BYGGEÅR/ALDER GENERELT RØROPPLEGG

1993



Beskrivelse: Svartsopp på bakvegg av bad
Lagt til: 18.03.2026 07:21:59

SKADESAK

OPPDRAG/OPPGAVEBESKRIVELSE

Lekkasjesøk baderom ifm at det er blitt oppdaget svartsopp på baksiden av gipsplater mot baderom. Svartsopp ble oppdaget ifm utførelse av taksering av bolig, utført av engasjert takstmann. Mistanke om utett baderom

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle

REGISTRERINGER

Rom/areal skade har oppstått i

- (●) **Bad**
- ( ) Vaskerom
- ( ) Kjøkken
- ( ) Stue/soverom/gang

Lekkasjekilde

- ( ) Vannledning
- ( ) Avløpsrør

Kommentar:
Ukjent skadeårsak, mistanke om utett bad fra gammelt av,- før dusjkabinett ble innmontert.

Lekkasjepunkt

- ( ) Lodding
- ( ) Gjenger
- ( ) Korrosjon
- ( ) Sluk
- ( ) Avløpsrør/del
- (●) **Annet lekkasjepunkt**

Annet lekkasjepunkt beskrives

Opprinnelig fra boligens byggeår (1993) så hadde både gulv og vegger vinylbelegg i følge huseier.
Når de overtok bolig i 2012 så var gulvet fliset, fliser løsnet, og de erstattet disse med nye.
Baderomspanel på vegger ble muligens også montert på denne tiden (2012-2013).
I perioden fra de skiftet gulvfliser og frem til ca 2016 ble det dusjet direkte på vegg i kombinasjon med dusjdører. Ca 2016 ble det innmontert dusjkabinett.

Det er mistanke om at fukt og soppdannelse oppstod i perioden før dusjkabinett ble innmontert, og følgelig utett bad. Sluk ble testet med tetting av utløp og fylt opp med vann over topp gulv, det viste ingen tegn til lekkasje, vannspeilet ble uendret.

Som vedlagte bilder viser så er det benyttet silikon som tetting mellom rørgjennomføringer til dusjarmaturet, dette kan tidligere vært et lekkasjepunkt når man dusjet direkte mot vegg, selv om man må forutsette at det da var påmontert rosetter (noe som bildene viser ikke var påmontert under vår befaring)

Endelig konklusjon er vanskelig å påvise, men siden det ikke var fuktutslag på vegger og bunnsviller, må man kunne anta at det ikke er noen nylig/pågående lekkasje som er årsak, men at tidligere bruk i forbindelse med dusjing direkte på vegger som er kilden til soppdannelse.

Alder på komponent/rørdel som har forårsaket skade

Ukjent komponent, men antatt ytre påvirkning ifm utett bad.

Beskrivelse av skadeårsak

Antatt ytre påvirkning ifm utett bad.

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle



Beskrivelse: Rørgjennomføringer til dusj, utett silikon
Lagt til: 18.03.2026 07:28:12



Beskrivelse: Avstandsbilde dus
Lagt til: 18.03.2026 07:29:17



Beskrivelse: Avstandsbilde WC + dusjkabinett
Lagt til: 18.03.2026 07:54:17



Beskrivelse: Utettheter i rørgjennomføringer
Lagt til: 18.03.2026 07:28:48

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle

REGRESS-FORHOLD

Er det utført montasjefeil fra utførende rørlegger

Ja/Nei

- ○ Ja
- ● **Nei**
- ○ Annet

Beskrivelse av lekkasjeårsak

Antatt utettheter mellom vegg og rørføringer til dusjarmatur, i kombinasjon med at vann fra dusjing kan ha rent utenfor dusjsone langs etter gulv, og trukket opp/inn i vegg.

Var det krav til tetting/koblinger eller annet på tiden det var montert eller er det mangler på annet.

Nei

ANBEFALINGER

Anbefalinger til kunde ifm Rørtekniske installasjoner, mangler/forbedringer

Total rehabiitering av baderom

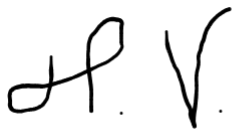
Anbefalte tiltak for utbedring av skade:

Ingen

ANNET

Andre kommentarer i saken:

UTFØRT AV



Signert av: Henning Vatle **Dato:**18.03.2026

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
13.02.2026 | Jan-Frode Træet	27.02.2026 | Henning Vatle	27.02.2026 | Henning Vatle

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nyeboliger Bergen	Oppdragsnr.	194260023
Addresse	Saksarhaugen 146		
Postnr.	5253	Sted	SANDSLI
Selgers navn	Therese Pihl Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1/Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

16397124

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det ble oppdaget noe mugg bak fuktsperre på en vegg på badet av takstmann. Dette er blitt sjekket av forsikringsselskapet til fremtind forsikring. De fant ikke noe pågående vannlekkasje og det ble ikke registrert fukt.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er lagt fliser på bad, satt opp baderomspanel og instalert nye baderomsmøbler og toalett. (2012)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bekjente.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran, og denne ble ført ned i sluk.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt inne Gran Elektro for utbedringer. Varmekablene ble lagt når huset var nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er blitt gjennomgått utbedringer på det elektriske anlegget av Gran Elektro i hele leiligheten som kommer frem i vedlagt samsvarserklæring vedlagt i tilstandsrapport.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har bygget ut terassen sammen med tidligere nabo som bodde i leiligheten under.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vidar Lindvik.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt inne Gran Elektro for nødvendige utbedringer. Dette kommer frem i samsvarserklæring i tilstandsrapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fjernet noen kontakter som var jordet satt opp ny lovlig stikkontakt til varmepumpe og generelt gått over hele boligen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Gran Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Avvik er rettet opp i.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygget på utebod

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ut terassen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mugg funnet bak fuktsperre inni en vegg på badetDette kan ha vært siden før vi flyttet inn..De har vært å tatt målinger og det er ingen indikasjon på fukt skade eller lekasje i veggen.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

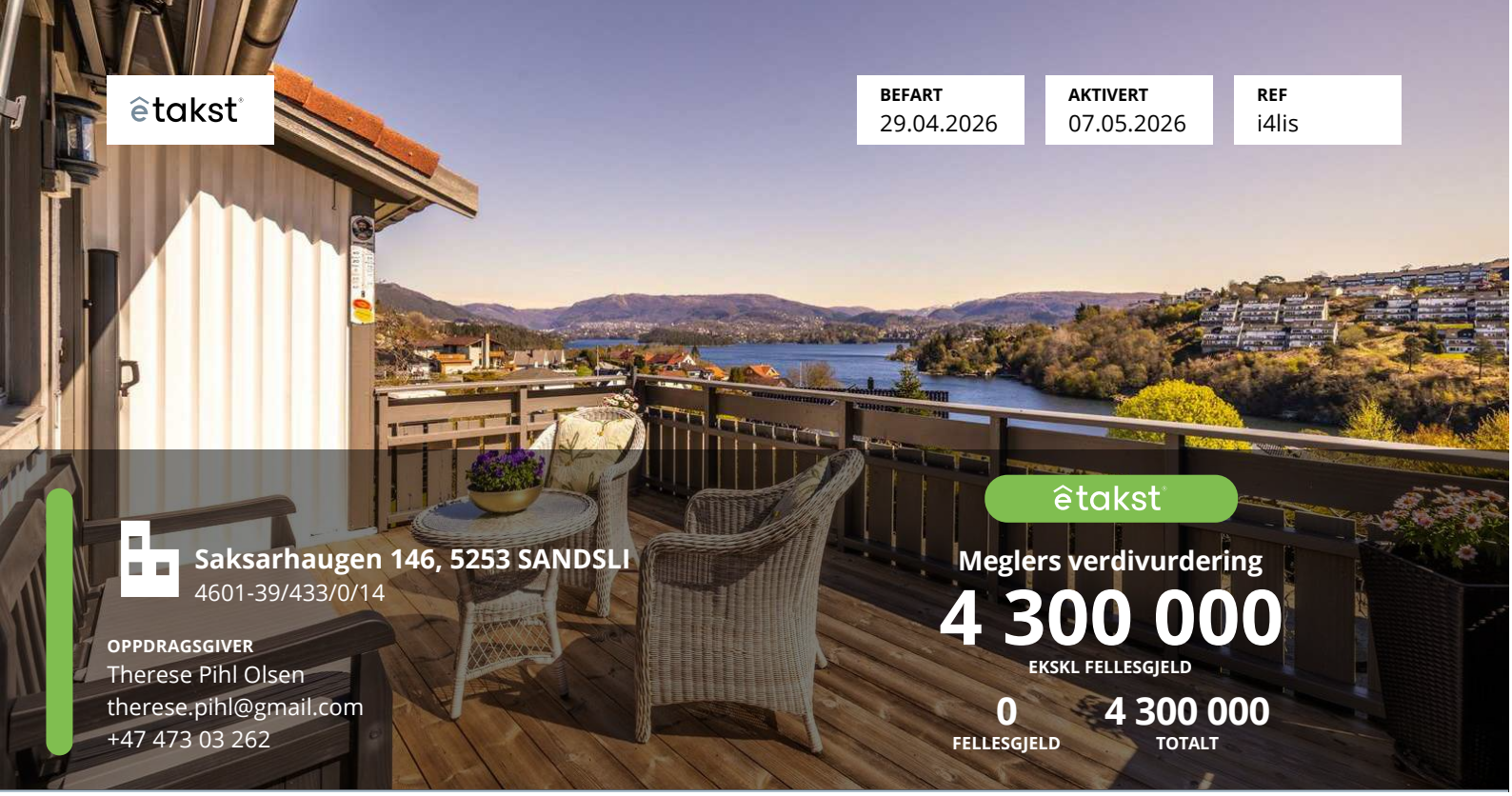
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Therese Pihl Olsen*

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



BEFART	AKTIVERT	REF
29.04.2026	07.05.2026	i4lis

Saksarhaugen 146, 5253 SANDSLI
4601-39/433/0/14

OPPDRAGSGIVER
Therese Pihl Olsen
therese.pihl@gmail.com
+47 473 03 262

Meglers verdivurdering
4 300 000
EKSKL FELLESGJELD

0	4 300 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	12 273 m2
Byggeår	1993
Soverom	3
Etasje	1
Fellesutgifter	2 500
Formue	85 465

AREAL

BRA-i	79 m2	TBA	14 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	14 m2	ALH	- m2

Energimerke C

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Saksarhaugen 218, 5253 Sandsli	06.06.2025	4 215 000	0	4 215 000	1993	81 m²
Saksarhaugen 154, 5253 Sandsli	22.01.2026	4 500 000	0	4 500 000	1993	80 m²
Saksarhaugen 194, 5253 Sandsli	27.03.2026	4 220 000	0	4 220 000	1994	73 m²

Innholdsrik 4 -roms eierleilighet beliggende i rolig, bilfri og barnevennlig gate i Saksarhaugen.

Funksjonell planløsning og flere solrike uteplasser. Boligen kan skilte med en romslig balkong på hele 14 m² med nydelig utsikt mot Nordåsvannet og Marmorøyene. Selger har jevnlig oppgradert boligen og den vil oppleves som pent brukt. Videre har den en romslig utebod, en koselig forhage og fast parkering i carport.

Kort avstand til bussholdeplass i Steinsviken, og dagligvare handelen kan gjøres på Fanatorget.

Inneholder følgende rom:
Entrè/gang, 3 soverom, bad, wc, stue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

MEGLER
Ximena Andrea Sagenes
ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no
+4793680586

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Ekstern bod/redskapsbod v/inngangen og parkering i carport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

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	Eyvind Lønning Vestvik Sameier/Møtedeltaker	Sameier/Møtedeltaker

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.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BOLIGOMRÅDER A/S
POSTBOKS 845
4301 SANDNES

Arkiv 5210
Deres søknad av 20.02.92 Vår ref. Snr 925166 Bergen, 7.6.1994

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

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

Byggherre : BOLIGOMRÅDER A/S Adr.: POSTBOKS 845

Ansvarsh. : LUNDE TROND Adr.:
FYLLINGEN/RUNE

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Trygve Sæle
bygn.inspektør

Saksarhaugen 146

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	17 min 1.4 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	3 min
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.5 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinsvikneset Linje 22	5 min 0.4 km
Sandslivegen Linje 1	22 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 14 km
Bergen Flesland	12 min

BARNEHAGER

Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år) 48 barn	13 min 1.1 km
Espira Steinsviken barnehage (0-5 ... 67 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fanatorget	14 min
Rema 1000 Råstølen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Fanatorget	13 min
Boots apotek Sandsli	15 min
Lagunen Vinmonopol	8 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

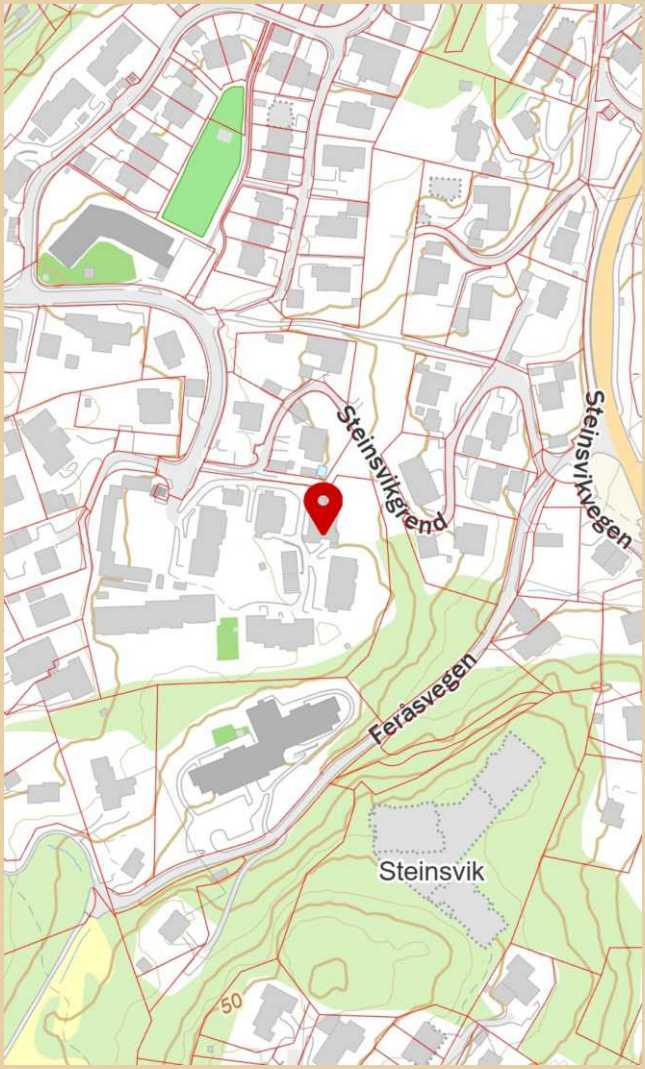
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Saksarhaugen 146, 5253 Sandsli
Gnr. 39, Bnr. 433, Snr. 14, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260023

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 936 80 586

E-post: ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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