



aktiv.

Saksarhaugen 218, 5253 SANDSLI

**Lys og solrik endeleilighet m/ 3
soverom, 2 balkonger og carport
m/ladeboks – Nær turområder og
kollektivtransport**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Mahdi Darab

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 81/86 kvm
Tomtstr.: 12273.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 433
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1503240273

Lys og solrik endeleilighet m/ 3 soverom, 2 balkonger og carport m/ladeboks – Nær turområder og

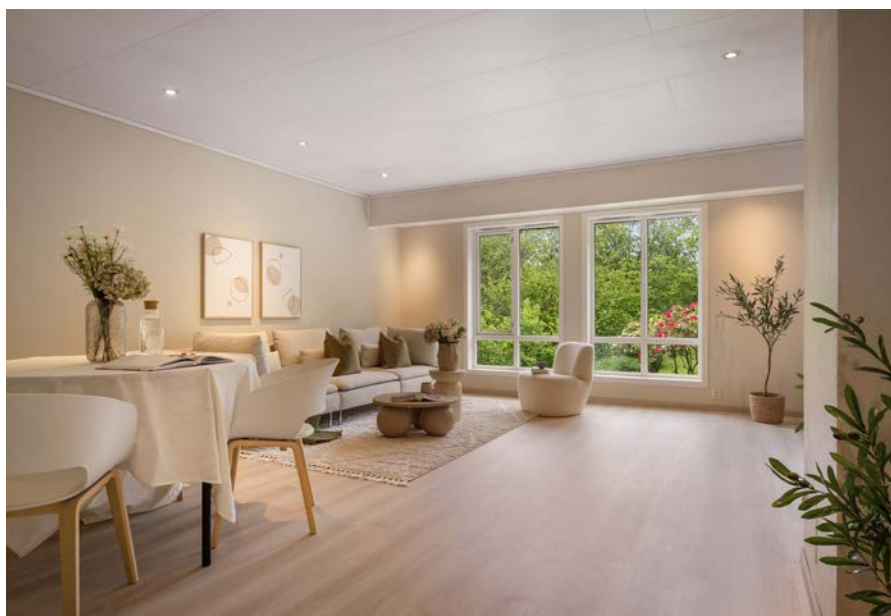
Aktiv Eiendomsmegling v/ Anders Paulsen har gleden av å presentere Saksarhaugen 218! En lys og luftig leilighet med attraktiv beliggenhet på Sandsli.

Her bor du solrikt og skjermet, med gåavstand til barnehager, skoler, dagligvarer, turområder og kollektivtransport.

Kort om eiendommen:

- Endeleilighet med store vindusflater og to balkonger
- Tre soverom og arealeffektiv planløsning
- Nymalte vegger og nye gulv
- Grunnpakke TV/internett er inkl. i felleskost
- Ingen TG3
- Carport m/ladeboks
- Ingen fellesgjeld eller forkjøpsrett
- Veldrevet sameie
- Dyrehold er tillatt
- Barnevennlige og trygge omgivelser m/få min til Fanatorget
- Bomiljøet passer mennesker i alle livsfaser
- Ca. 20 min med bil til Bergen sentrum og 10 min til Lagunen og Flesland

Velkommen på visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 m² Entre (2,9 m²), soverom (6,8 m²), gang (4,8 m²), soverom (10,9 m²), bad (5,2 m²), soverom (6,4 m²), stue (26,7 m²), kjøkken (9,7 m²) og garderobe (3 m²)

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (4,8 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde er målt til 2,4m i stue.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12273.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert nabolag på Sandsli, med nærhet til både natur, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport.

Sameiet fremstår som barnevennlig med trygge og gode oppvekstvilkår, og kan være et ideelt hjem for småbarnsfamilier eller deg som ønsker en praktisk hverdag med kort vei til det meste. I nærområdet finner du også flere barnehager og skoler, som Einerhaugen barnehage og Aurdalslia barneskole. Andre skoler i nærområdet er Skranevatnet skole (8-10 kl.) og International School of Bergen. Nærmeste videregående skole er Sandsli VGS og Nordahl Grieg VGS.

Rema 1000 på Fanatorget er den nærmeste dagligvarebutikken, kun 3 minutters kjøring unna. For søndagsåpen handel ligger Bunnpris på Smiberget i kort avstand. På Fanatorget finner du også apotek, legekonto, helsestasjon og blomsterbutikk – alt samlet for å dekke dine daglige behov. Ønsker du et bredere utvalg, ligger Lagunen Storsenter kun en kort kjøretur unna med et rikt utvalg av butikker, spisesteder, kino, Vinmonopol og mer. Lagunen fungerer også som et knutepunkt for buss og Bybane.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Busstoppet Steinvikneset ligger kun noen minutters gange fra boligen, med linje 22 som tar deg til Fyllingsdalen og Lagunen. Derfra kan du enkelt bytte til linje 4 som går videre til Bergen sentrum. Nærmeste Bybanestopp ligger ved Sandslivegen, en kort spasertur unna.

Er du glad i naturen, vil du trives ekstra godt her. Området byr på et mangfold av turmuligheter, enten du ønsker en rask joggetur, en rolig trilletur eller en romantisk kveldstur i grønne omgivelser. Ikke langt unna finner man populære utfartssteder som Skranevannet, Kokstadskogen og Storrinden. Ønsker du lengre turer, ligger Hordnesskogen og Stendafjellet kun en kort kjøretur unna. I Hordnesskogen har man mulighet for både trening og naturopplevelser med utendørs treningsapparater og vakre skogsstier. I tillegg har området gode idretts- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Beliggenheten er også svært gunstig for deg som jobber på Sandsli, Kokstad eller Flesland, noe som gir en smidig og fleksibel hverdag med kort reisevei til jobb

Kort oppsummert: En attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser med kort vei til naturen,

kollektivtransport og servicetilbud, perfekt for deg som ønsker en balansert og komfortabel livsstil. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av varierende blokkbebyggelse, samt rekkehus og frittliggende eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- International School Of Bergen (1-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- Einerhaugen barnehage (1-5 år)
- Aurdalslia barnehage (0-5 år)
- Petedalsheia barnehage (0-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Fra busstoppet Steinvikneset kan man ta linje 22 som tar deg blant annet til Fyllingsdalen terminal og andre nærliggende stopp. Her kan videre hoppe på linje 4 som tar deg trygt og effektivt til Bergen sentrum. Fra busstoppet Steinvikneset kan man også ta linje 22 som tar deg til Lagunen Storsenter. Ønsker du å ta Bybanen, ligger nærmeste stopp ved Sandslivegen som kun en kort spasertur unna.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE

- Grunnmur

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein.

- Yttervegger

Bærekonstruksjoner av betong.

- Tak

Saltak tekket med betongstein.

- Etasjeskille

Etasjeskillere i betongelementer.

- Vinduer og dører

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innvendige overflater

- Gulv: Fliser på bad og entre. Laminat/venyl på øvrige rom. Gulvbelegg på garderobe/bod.

- Vegg: Fliser på bad. Ellers malte overflater med strie/tapet.

- Tak: Takesplater i himling.

Tekniske installasjoner:

- Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Terrassebord har symptomer på slitasje og enkelte terrassebord må påregnes og byttes med tiden. TG-2 gis pga alder/slitasje.

- Vinduer og dører

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte.

Registrert noe svelging i ytterdør. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at

vindusglass punkterer.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Registrert noe saltutslag på undersiden av sutakplater.

- Kjøkken

Det er registrert enkelte skader på overflater utenom normal slitasje. Skap dør er løs i hengsel.

- Avløpsrør

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

- Vannledninger

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

- Elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

- Våtrom: Overflater

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med terskel list. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

- Våtrom: Membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Våtrom: Sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Registrert noe skruehull på siden av servantskap.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.05.2025 av Sindre

Berentsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11.

Antall måneder: 10.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skapet og speilet er byttet ut.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har ikke observert eller hatt med problemer med skjeggkre, men min forrige leietaker observerte ved noen.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: RS 2510 ENKEL 25A STIKK PÅVEGG - Plugg 25/2+J FL.ST 7695 PHV

Arbeid utført av: Montera AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Regelmessig kontroll ble utført av BKK.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilgang til ladeboks i carport (boksen er installert, mulig å leie)

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2019 rotter var observert i en utebod i sameiet. Styret tok raskt de nødvendige tiltakene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:

Entre (2,9 m²), soverom (6,8 m²), gang (4,8 m²), soverom (10,9 m²), bad (5,2 m²), soverom (6,4 m²), stue (26,7 m²), kjøkken (9,7 m²) og garderobe (3 m²).

Leiligheten disponerer også en ekstern sportsbod på 4,8 m².

Standard

Boligen fremstår lys og romslig med god planløsning og gjennomgående god standard på inventar og utstyr. Her har man store og gode rom, som vil passe utmerket for en ny kjøper. For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer som kombiskap, vaskemaskin, dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kombiskap og vaskemaskin medfølger ikke handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten.

Arbeid har blitt utført som egeninnsats:

2025: Overflatemaling av de fleste vegger

2025: Nytt gulv i store deler av leiligheten, bortsett fra badrom.

Ukjent: Bytte av speil og skap på bad.

TV/Internett/Bredbånd

I felleskostnadene er det inkl. grunnpakke med tv og internett levert fra Telia. Dersom ny eier ønsker å oppgradere TV og internett abonnementet må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

Parkering

Carport for parkering og utvendig gjesteparkering ihht til sameiets vedtekter.

Kjøper får tilgang til egen ladeboks, men må inngå en avtale om å leie denne.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

16397124

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader, byggforsikring og innboforsikring.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med:

- Varmekabler på bad og entrè.
- Ellers elektrisk oppvarming.
- Mulighet for montering av ildsted i stue.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Info strømforbruk

Dagens eier har ikke oversikt over eksakt strømforbruk. Dette går eksempelvis til; lys, kjøleskap, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel etc.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at strømforbruket vil variere basert på antall mennesker som bebor boligen og på bruken av boligen og dens fasiliteter.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 9 067

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Eiendomsskatt

Kr 4 279

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 4.279 pr.år i 2025 ifølge Bergen kommune. Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11. Totalt utgjør eiendomsskatt og kommunale avgifter kr 13 345,- pr år.

Formuesverdi primær

Kr 855 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 422 579

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/44

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer: Felleskostnader m/ tillegg, kabel-TV, bredbånd, vedlikehold (herunder hustak) og felles byggforsikring.

Styreleder opplyser om at en del av felleskostnadene inkluderer en "sparepost" som går til utskifting av tak.

Styret holder løpende dialog med ulike leverandører vedrørende priser og bytte av tak.

Pr i dag er det godt med midler på konto, så dette vil ikke føre til økte felleskostnader.

Styreleder er usikker på når de går i gang med arbeidet. Det opplyses også om at det er satt i gang en prosess ifbm bytte av vinduer. Her er det seksjonene selv som står for kostnadene, med mindre det er skader på vinduer som tilsier at disse må skiftes.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 73 921

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Steinsviktunet Sameie

Organisasjonsnummer

988666742

Om sameiet

Navn: Steinsviktunet sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Kontaktinfo til styreleder:

Navn: Jan Chr. Olsen

Tlf: 92261479

Mail: jkris-ol@online.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det eksisterer ikke forkjøpsrett i dette sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Men styret skal ha informasjon om ny kjøper/sameier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Naborettslige regler gjelder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad etter avtale. Beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Forretningsfører

Forretningsfører
Økonomihuset AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 433, seksjonsnummer 44 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/39/433/44:

09.02.1994 - Dokumentnr: 3453 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

02.04.1993 - Dokumentnr: 6964 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/44

A.513

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende nybygg/boligbygg, datert 07.06.1994.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst via kommunal vei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5A, del av Bo3, plan for utbygging datert 28.04.1992, regulert til boliger, felles lekeareal, parkeringsplass, grøntareal og gangareal.

I henhold til kommuneplanens arealdel fra 2018, datert 19.06.2019, og er området avsatt til bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 7525000

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 392, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, DEL AV Bo3, PLAN FOR UTBYGGING

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.04.1992

Saksnr: 190510459

Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 7525000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.03.1990

Saksnr: 1905/10459

Dekningsgrad: < 0,1 % (14,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ikrafttrådt: 01.07.1996

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 108 MFL., STEINSVIK

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Ikrafttrådt: 18.04.1996

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 392 MFL., STEINSVIK

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Ikrafttrådt: 30.09.1999

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 38 BNR 477, SØVIK, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 8120000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 26.02.1990

PlanID: 7520010
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE
5A STEINSVIK
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 12.08.2002

PlanID: 6540000
Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 28.06.1985

PlanID: 7520012
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 29.05.2019

PlanID: 7520003
Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE B02
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 15.04.1993

PlanID: 9090000
Plannavn: YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 29.03.2004

PlanID: 7520002
Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 24.02.1993

PlanID: 8126104
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR
UTBYGGING
Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 01.09.1997

PlanID: 64730000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 10 MFL., SOLÅSEN/STEINSVIK, BOLIGER M.M.
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Endelig vedtatt
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2018

PlanID: 65410000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planforslag
Intensjonen med planen er å legge til rette for fem felt med konsentrert boligbebyggelse, to felt med tomannsboliger og et felt med blokkbebyggelse med tilhørende tilkomst og uteoppholdsarealer. Det skal etableres gang- og sykkelveg gjennom planområdet. Dette vil ikke ha noe påvirkning på leiligheten men kan medføre til noe byggestøy.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom 39/10: Feråsvegen 14
Dato: 20.09.2023
Bygningstype: Parkeringshus
Status: Rammetillatelse

Eiendom 39/10: Feråsvegen 14
Dato: 20.09.2023
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse

Eiendom 39/10: Feråsvegen 14
Dato: 20.09.2023
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse

Eiendom 39/64: Feråslia 18
Dato: 20.03.2017
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Endring: Tilbygg
Status: Igangsettingstillatelse

Eiendom 39/26 : Feråslia 4 A/B
Dato: 25.11.2020
Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "plan informasjon og basiskart".

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Panteattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 600,- (Omkostninger totalt)

103 500,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 753 500,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 756 300,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon til 1,60 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kommunale opplysninger kr 8 850,- markedspakke kr 24 900,- tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 690,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 240,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg utskrift av heftelser/servitutter og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt oppgjørshonorar og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

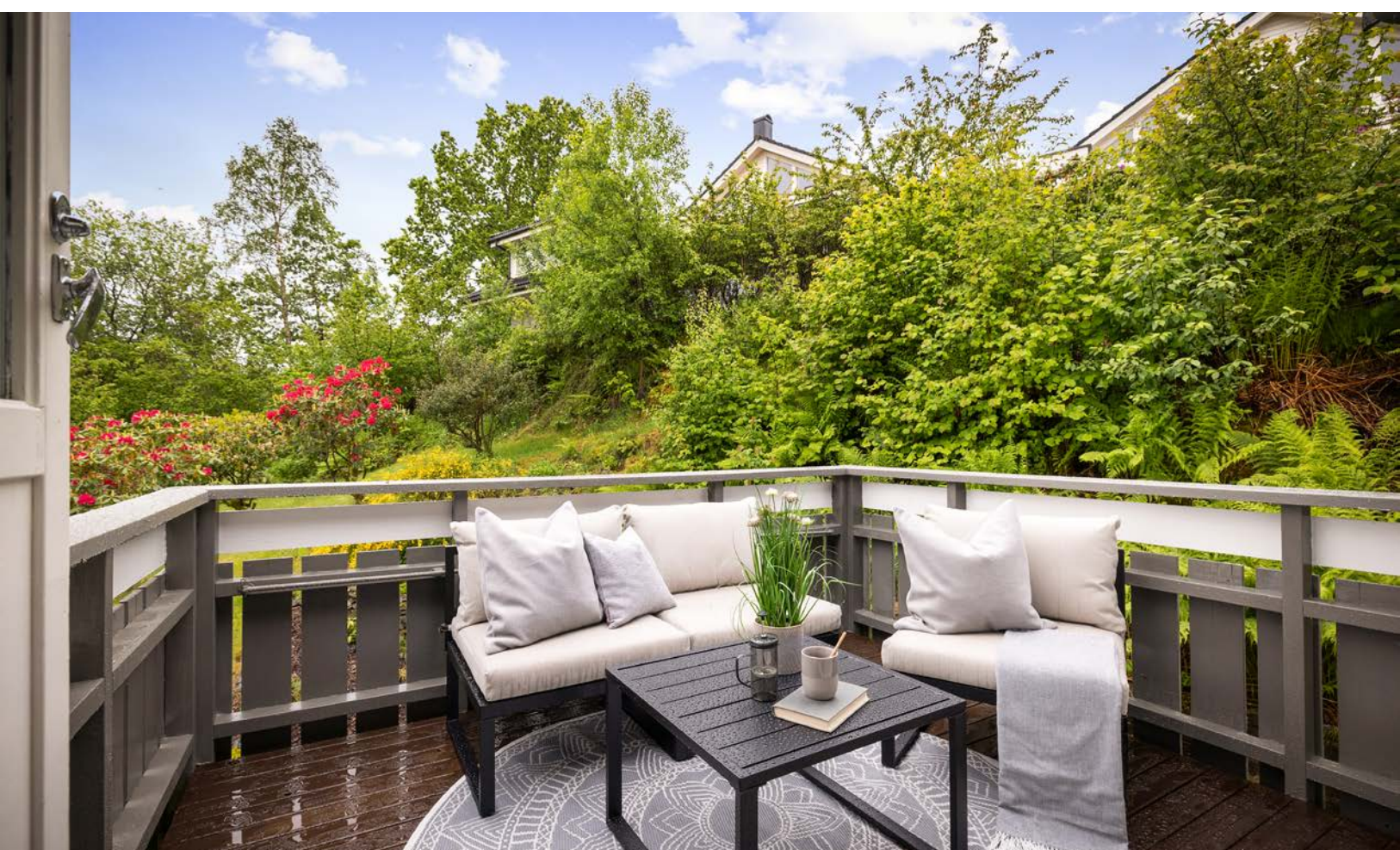
Salgsoppgavedato

29.05.2025































Vedlegg

Saksarhaugen 218 5253 SANDSLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1993

BRA: 81 m²

BRA-i: 81 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31186>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater. Ukjent om det fører til takrenne.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig. Men det registreres noe fall ved visuell kontroll. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer

TG-2 pga alder/slitasje.

Terrassebord har symptomer på slitasje og enkelte terrassebord må påregnes og byttes med tiden.

Anbefalte tiltak

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll

Vedlikehold/ utskifting av terrassebord må påregnes med tiden

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. (TG-2)

Karmer er værslitte.(TG-2)

Registrert noe svelging i ytterdør (TG-2)

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Med tiden må det påregnes utskiftninger/vedlikehold av dører og vinduer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. (TG-2)

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. (TG-2)

Registrert noe saltutslag på undersiden av sutakspalter.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskemaskin.
- Ventilator
- Microbølgeovn

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Det er registrert enkelte skader på overflater utenom normal slitasje (TG-2)

Skap dør er løs i hengsel.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting over tak er ikke foretatt.

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Stoppekran er plassert på bod/Garderobe.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. (TG-2)

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 25mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Det er en oppkant ved dør på minimum 20 mm

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med terskel list. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. (TG-2) (kravet kom med TEK-10)

Registrert noe skruehull på siden av servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsutstyr er eldre en 10år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
29.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mahdi Darab**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Adresse: ,

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Saksarhaugen 218, 5253 Sandsli**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **433** Festenr:
Seksjonsnr: **44** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1993 - Innhentet fra eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Fundamentert på antatt faste masser a sprengstein. Bærekonstruksjoner av betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Saltak teknet med betongstein.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad og entre. Laminat/venyl på øvrige rom. Gulvbelegg på garderobe/bod.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte overflater med strie/tapet
Tak- Takesplater i himling

OPPVARMING:

Varmekabler på bad og entre. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	81	81	0	0	17
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	86	81	5	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	81	81	0	0	17
Totalt m²	81	81	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	81	78	3	-Entre: 2,9 m ² -Soverom: 6,8 m ² -Gang: 4,8 m ² -Soverom: 10,9 m ² -Bad: 5,2 m ² -Soverom: 6,4 m ² -Stue: 26,7 m ² -Kjøkken: 9,7 m ² 4,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,4 m	Garderobe: 3 m ² 0,5 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.
Totalt m²	81	78	3		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
bod	5	0	5		-Ekstern bod: 4,8 m ²
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Carport 12,5 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong fra kjøkken : 7,6 m ²	
Balkong fra entre: 9,7 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater. Ukjent om det fører til takrenne. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig. Men det registreres noe fall ved visuell kontroll. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer TG-2 pga alder/slitasje. Terrassebord har symptomer på slitasje og enkelte terrassebord må påregnes og byttes med tiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alder på tekking tilsier at utskifting er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll Alder på tekking tilsier at utskifting er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll Vedlikehold/ utskifting av terrassebord må påregnes med tiden	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør Vindu med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. (TG-2) Karmen er værslitte.(TG-2) Registrert noe svelging i ytterdør (TG-2) Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Med tiden må det påregnes utskiftninger/veldlikehold av dører og vinduer.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler. Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. (TG-2) Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. (TG-2) Registrert noe saltutslag på undersiden av sutaksplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter Registrert planhetsavvik på +/- 12 mm på stue Registrert planhetsavvik på +/- 4 mm på soverom	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

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

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Det anbefales en kontroll av brann/feievesen pga alder. Og visst det skal monteres ildsted.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskemaskin.
- Ventilator
- Microbølgeovn

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Det er registrert enkelte skader på overflater utenom normal slitasje (TG-2)

Skap dør er løs i hengsel.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er teste med papir og det registreres sug i kanalen.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

6.8 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting over tak er ikke foretatt.

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Stoppekran er plassert på bod/Garderobe.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. (TG-2) Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2012	
Størrelse	
117 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Funger med dagens bruk og tilstand. Det anbefales og etablere klaffventiler på yttervegg for bedre ventilering. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Hvite takesplater i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 25mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.	
Det er en oppkant ved dør på minimum 20 mm	
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med terskel list. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Dusjvegg i glassblokker Gulvskinne med skyvedører i glass Innebygd sisterner Servantskap Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. (TG-2) (kravet kom med TEK-10) Registrert noe skruehull på siden av servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240273	

Selger 1 navn
Mahdi Darab

Gateadresse	
Saksarhaugen 218	

Poststed	Postnr
SANDSLI	5253

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503240273

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MD

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skapet og speilet er byttet ut.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har ikke observert eller hatt med problemer med skjeggkre, men min forrige leietaker observerte ved noen tilfeller kre i boligen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

RS 2510 ENKEL 25A STIKK PÅVEGG - Plugg 25/2+J FL.ST 7695 PHV

Arbeid utført av

Montera AS

Filer

[Faktura_elektrik_2013.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regelmessig kontroll ble utført av BKK

Filer

[BKK_2020.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilgang til ladeboks i carport (boksen er installert, mulig å leie)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2019 rotter var observert i en utebod i sameiet. Styret tok raskt de nødvendige tiltakene.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

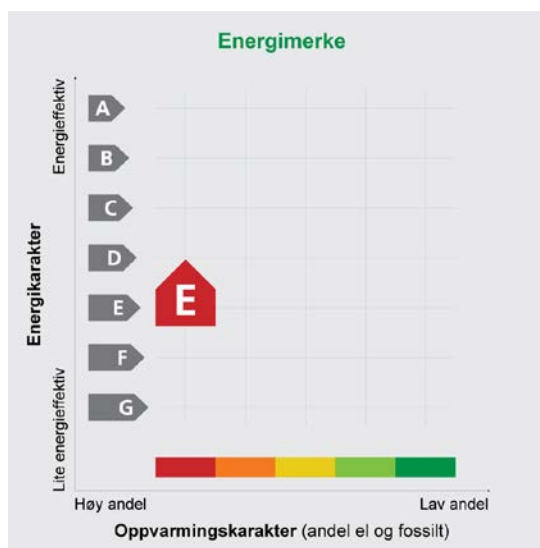
Document reference: 1503240273

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mahdi Darab	0517bc86b623175eaa04e3f e136afab328f1bf8e	04.05.2025 23:01:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240273

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

Adresse	Saksarhaugen 218
Postnr	5253
Sted	Sandsli
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	39
Bnr.	433
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-599828
Dato	23.09.2015



Eier	Mahdi Darab
Innmeldt av	Darab Mahdi

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 10 733 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 733 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

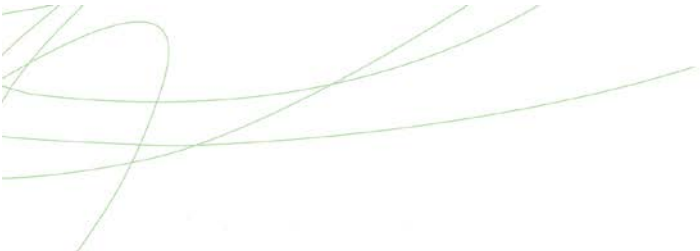
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

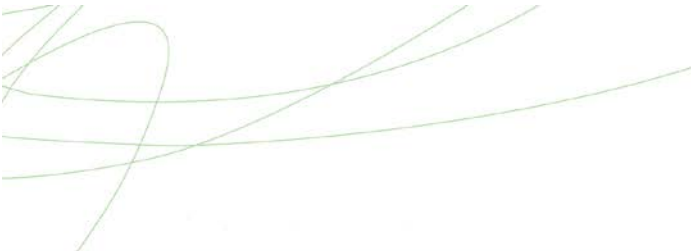
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Saksarhaugen 218

Postnr/Sted: 5253 Sandsli

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 23.09.2015 22:46:12

Energimerkenummer: A2015-599828

Ansvarlig for energiattesten: Mahdi Darab

Energimerking er utført av: Darab Mahdi

Gnr: 39

Bnr: 433

Seksjonsnr: 44

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



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 godkjenning. Godkjenning 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 uavhengig 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. Gjenvall 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 panterrett 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

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 parter 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 925169 Bergen, 7.6.1994

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

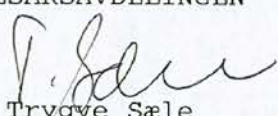
Byggeplass: STEINSVIKGREND BYGG F	Eiendom: 0-0039-0392
Byggherre : BOLIGOMRÅDER A/S	Adr.: POSTBOKS 845
Ansvarsh. : LUNDE TROND/ FYLLINGEN RUNE	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

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

Arbeidet er besikket. 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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

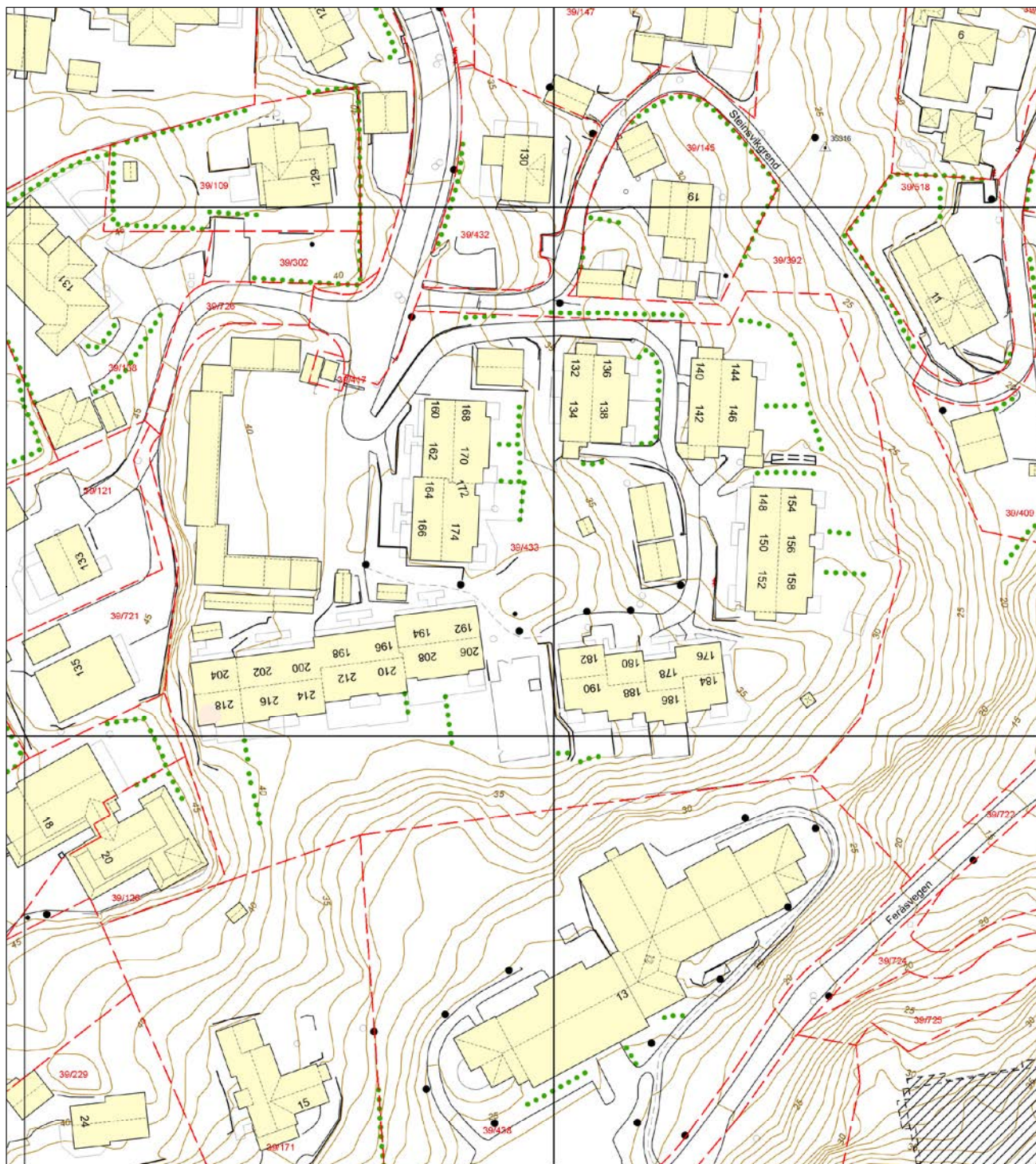
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 20.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/44

Adresse: Saksarhaugen 218, 5253 SANDSLI



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

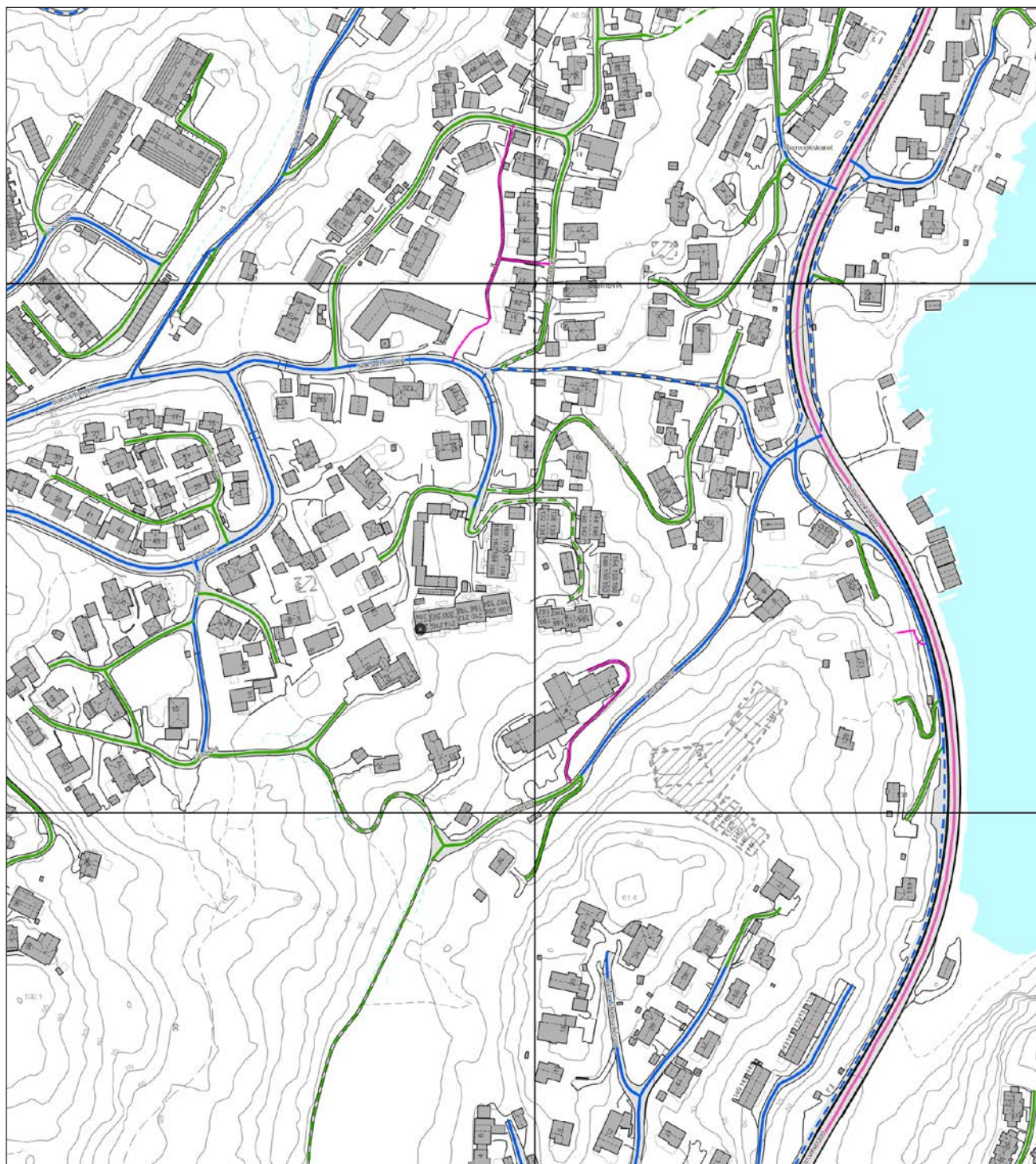
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/433/0/44

Adresse: Saksarhaugen 218, 5253 SANDSLI



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/433/0/0
Utlistet 21. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259248871	Grunneiendom	0	Ja	12 273,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

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 B03, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.04.1992	190510459	99,9 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	< 0,1 % (14,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8120000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X	3	190511534
7520010	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A STEINSVIK	3	200109814
6540000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I	3	190002291
7520012	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA	3	201721740
7520003	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE B02	3	190230390
9090000	30	YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII	3	199616148
7520002	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A	3	190510459
8126104	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR UTBYGGING	3	199617028
64730000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 10 MFL., SOLÅSEN/STEINSVIK, BOLIGER M.M.	3	201409694
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	2	202220510

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

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

Skrevet ut 21. mai 2025



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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelpplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0

Adresse: Saksarhaugen 218 m.fl.



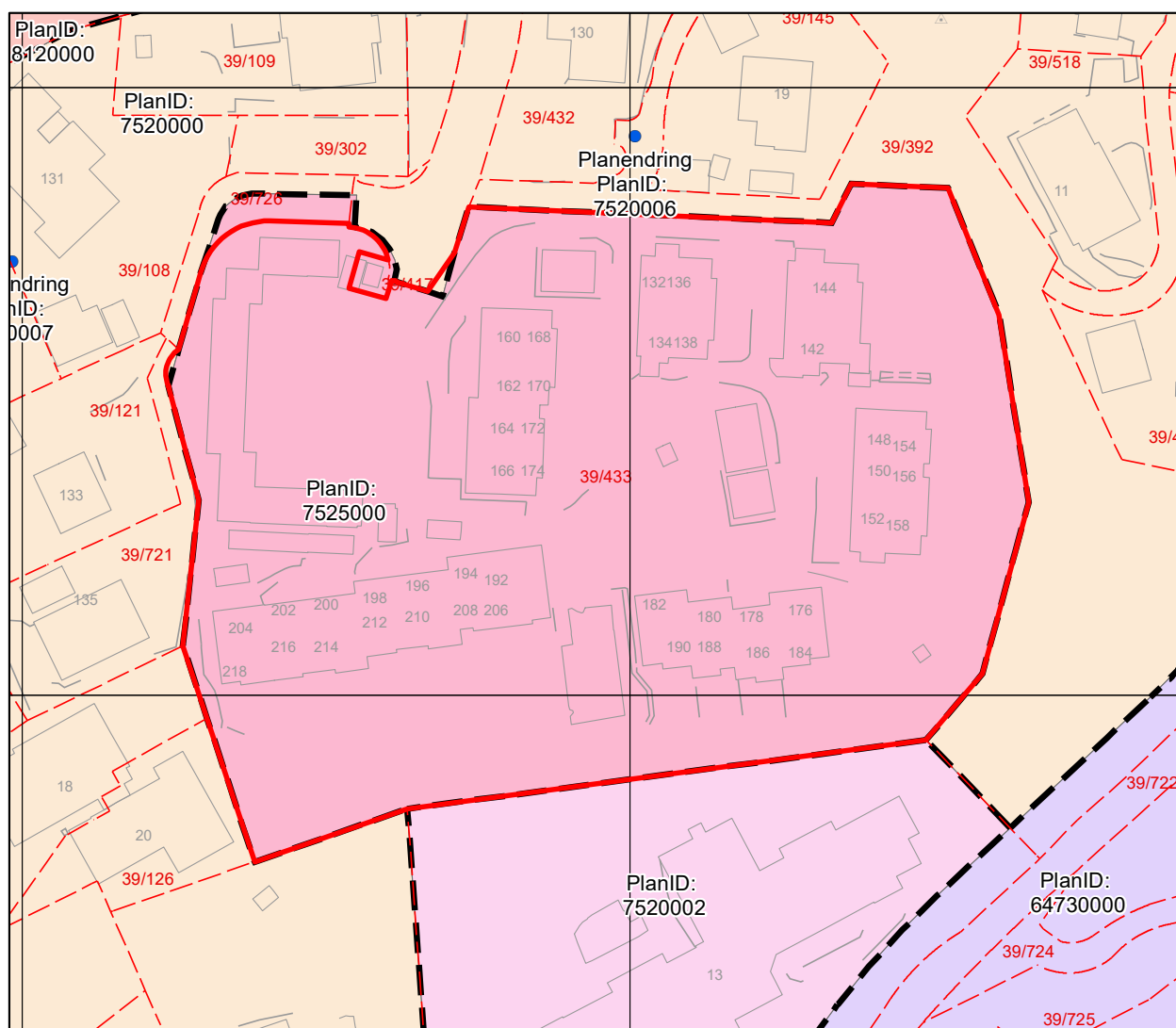
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon 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: 21.05.2025

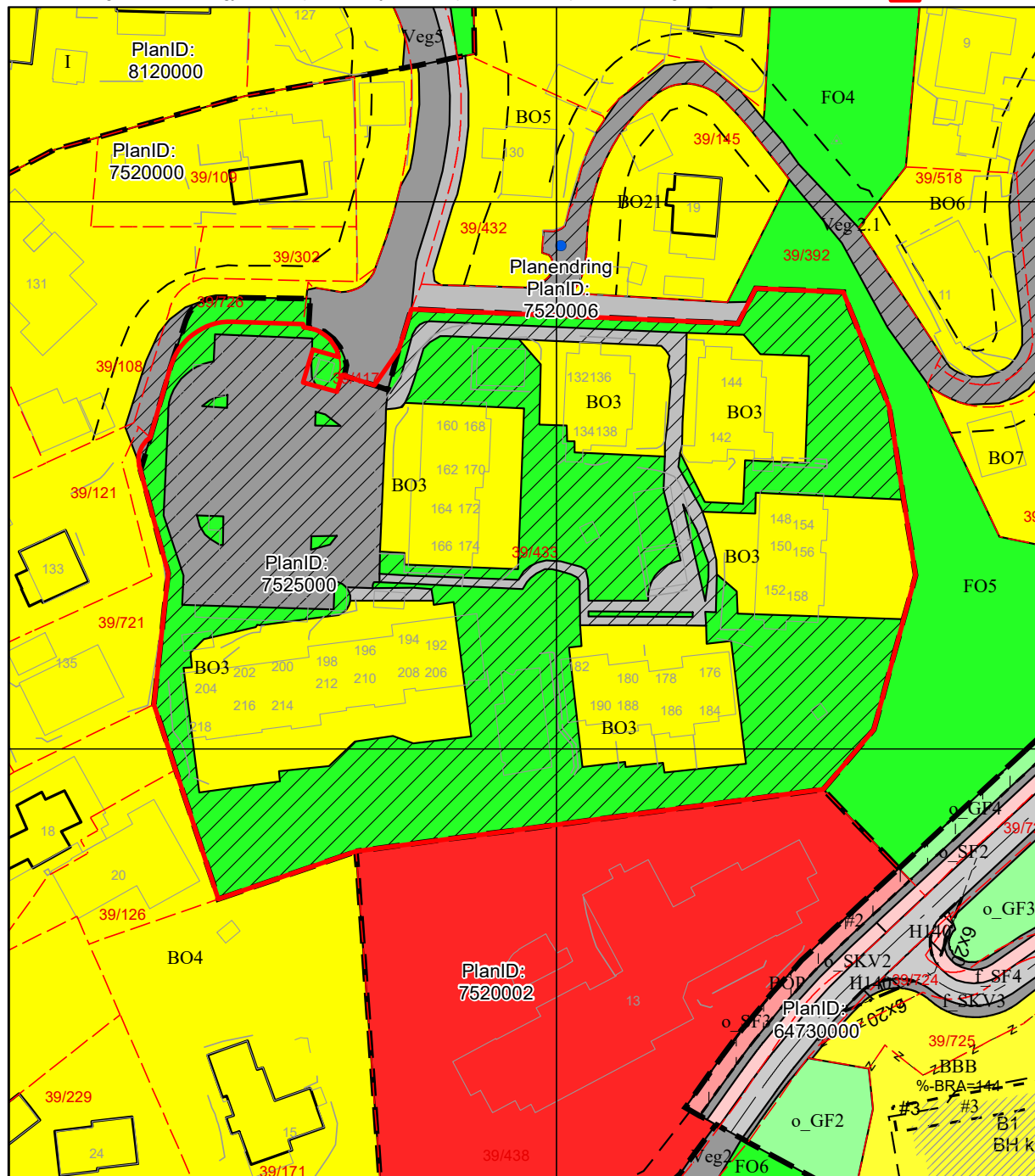
Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0

Adresse: Saksarhaugen 218 m.fl.

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

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	∕ ∖ Reguleringsplan formålsgrense
⚡ 1204 - Eiendomsgrense oppheves	Reguleringsformål §25 eldre PBL
∕ ∖ 1211 - Byggegrense	■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
∕ ∖ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
∕ ∖ 1221 - Regulert senterlinje	■ Kjørevei
∕ ∖ 1222 - Frisiktlinje	■ Gang- / sykkelveg
Bestemmelsegrense	■ Gangveg
∕ ∖ Avgrensning skriftlig bestemmelse	■ FRIOMRÅDER
Hensynssonegrense	■ Felles avkjørsel
∕ ∖ Reguleringsplan hensynssonegrense	■ Felles gangareal
Bestemmelseområde	■ Felles parkeringsplass
Andre bestemmelseshjemler	■ Felles lekeareal for barn
91 - Anlegg- og riggomr.	■ Felles grøntareal
Hensynssoner PBL §12-6	Arealformål PBL §12-5
∕ ∖ Sikringsone	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Plangrense	■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
∕ ∖ Reguleringsplanomriss	■ 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: 21.05.2025

Arealplan-ID: 65270000

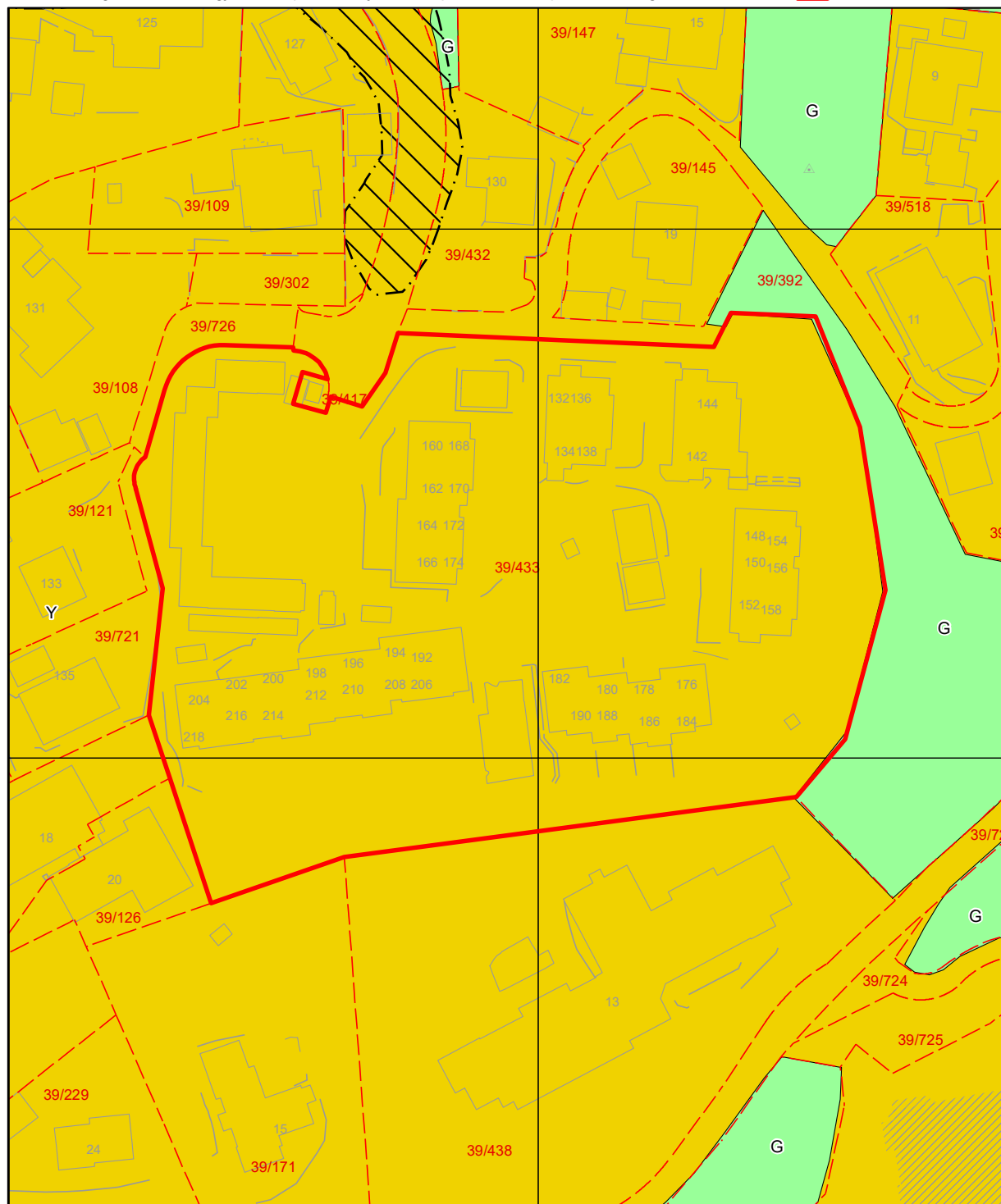
Gnr/Bnr/Fnr: 39/433/0/0

Adresse: Saksarhaugen 218 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Støysone gul



Ytre forettingssone



Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Saksarhaugen 218 - Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Steinsvikneset Linje 22	7 min 0.5 km
Sandslivegen Linje 1	19 min 1.3 km
Bergen Flesland	10 min
Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.9 km

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	18 min 1.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	19 min 1.4 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	26 min 1.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min 2.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min 7.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

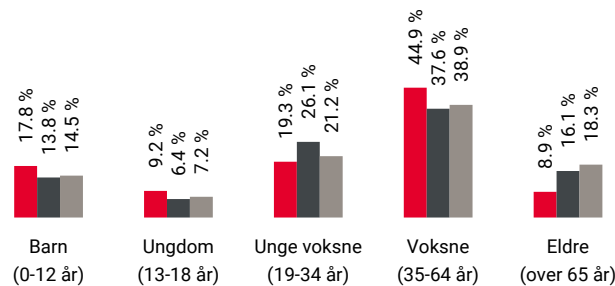
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år) 48 barn	16 min 1.1 km
Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fanatorget	16 min
Kiwi Sandsli	26 min



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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Gateparkering
Lett 81/100

Sport

- 

Feråsen , Sandsli ball-løkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Furuåsen nærmiljøanlegg
Ballspill

10 min 
0.7 km
- 

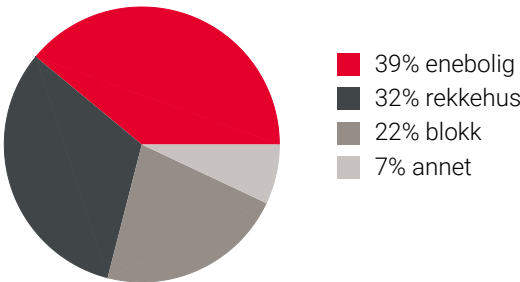
MOVA Fanatorget

16 min 
- 

Aktiv365 Sandsli

26 min 

Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget fordi det ligger i et veldig fint område, det er velholdt og har gode tilbud i nærheten. Jeg har selv bodd her i 14 år, og elsker det fortsatt :)»

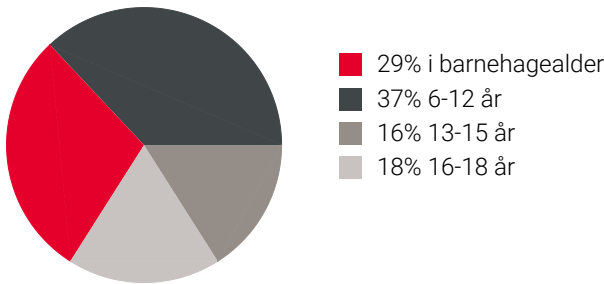
Sitat fra en lokalkjent



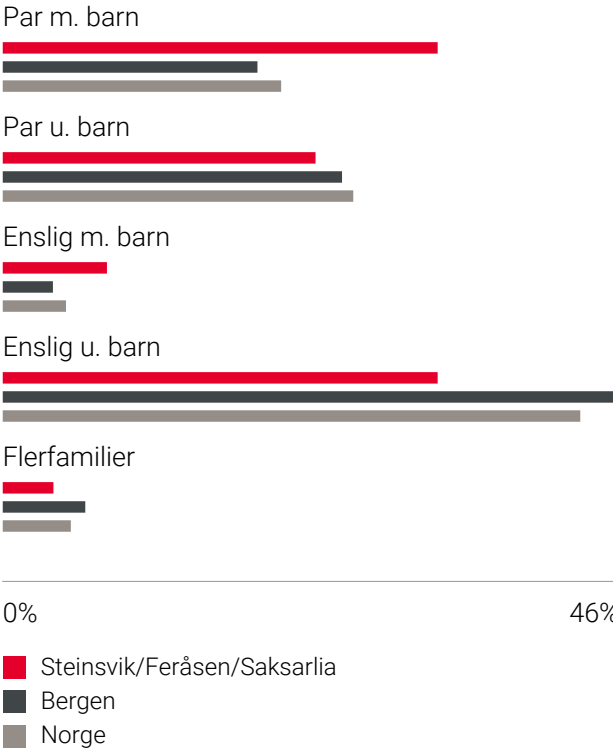
Varer/Tjenester

-  Fanatorget 16 min 
-  Boots apotek Sandsli 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

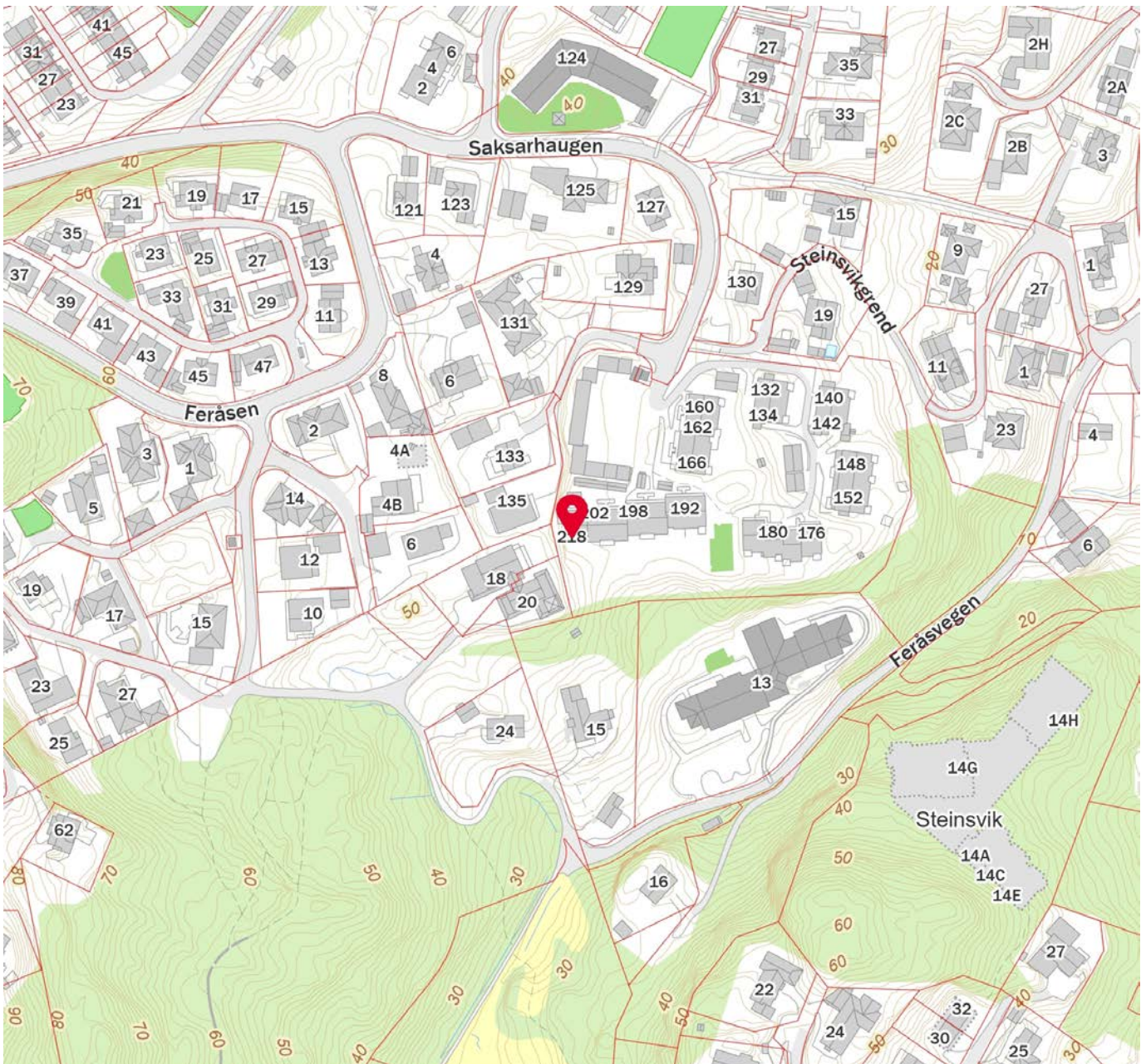
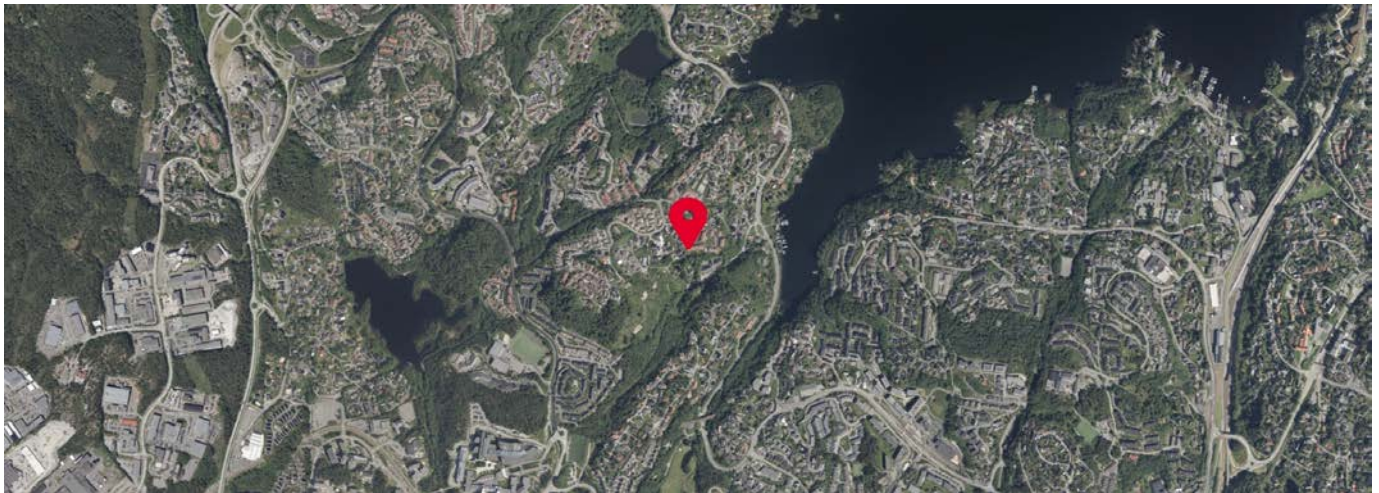


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Saksarhaugen 218
5253 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre