



# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet  
 Saksarlia 63, 5253 SANDSLI  
 BERGEN kommune  
 gnr. 38, bnr. 275  
 Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 03.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1553

Referansenummer: CB1357

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Ole Johnny  
Fagerlid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen  
Uavhengig Takstingeniør  
nils@mathisentakst.no  
411 92 187



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over 2 etasjer, i toppetasjene i blokken, på felles eiet tomt.  
Boligen er opplyst oppført i 1988.

## FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.  
Eier har påvist og gitt opplysninger om boligen under befaringen.

## REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGFEIL)

Boligen er oppført i 1988.  
Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1985, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1988 (referansenivået for bygningen).  
Baderommet er i hht. eier pusset opp mellom 2006 og 2010.  
Baderommet blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

## EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget i 1988 enn bygninger oppført etter dagens krav.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er delvis i sin opprinnelige utførelse fra byggeår, med eldre vaskerom og trapper.  
Baderommet ble pusset opp mellom 2006 og 2010 i hht. eier, kjøkkeninnredningen ble skifte i 2016, laminat på gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2021/2022, og overflater på vegger i flere rom er malt de senere årene.  
Boligen har normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i trekarm.

Malt ytterdør i trekarm.  
Terrassedør med isolerglass i trekarm.

Stor balkong på 22 m<sup>2</sup> oppført i betong og stål med tremmegulv, rekkverk i stål og glass, og en bod på 2 m<sup>2</sup>.

### INNVEDIG

Bygningen har etasjeskillere av betong.

Overflater består av laminat på gulv, det er malt miljøtapet på vegger, i himlingene er det malt betong og malte plater.  
Innvendige malte fyllingsdører med glassfelt i dør mellom entré og stuen, ellers glatte malte innvendige dører i trekarm.

Innvendige malte trapper av tre.

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.

Bygningen har garasjelegging i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeleggingen og boligenhetene.  
Boligen ligger også mer enn tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### VÅTROM

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.  
Overflater er belegg på gulv og malte plater på veggene.  
Rommet er innredet med toalett, servant, hyller, skyllekar i stål, og opplegg til vaskemaskin.

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

Baderommet ble pusset opp en gang mellom 2006 og 2010.  
Badet er helfliset med varme i gulv.  
Sanitærutstyr består av toalett, dusj i steamdusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og innredning med servant.

Sluket er av plast fra byggeperioden og virker å være i god stand.  
Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.  
Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med god skapplass, hvitmalte profilerte fronter, heltre benkeplater av eik, fliser over kjøkkenbenk, nedfelt utslagsvask og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Det er ikke kjent hva avløpsrør er laget av.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006, står i vaskerommet.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrommene.

Elektriske varmekabler i baderommet.  
Ellers el. ovner.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

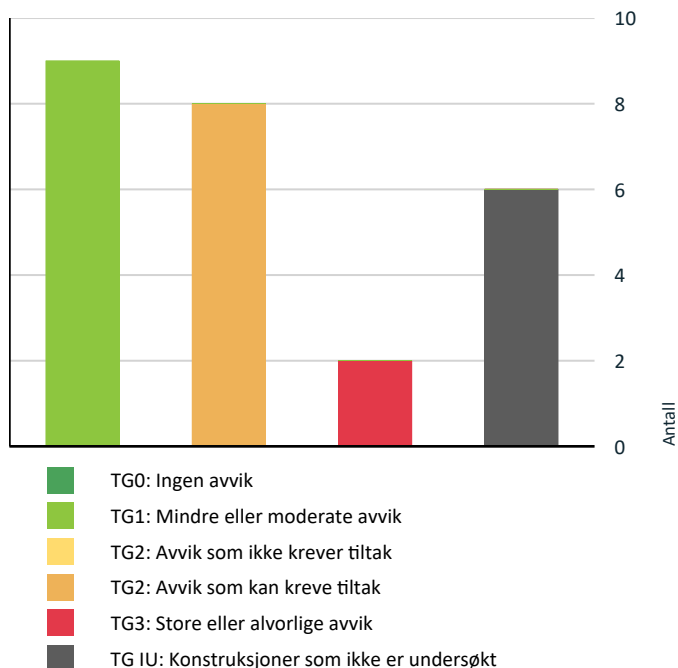
## Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod som er tegnet inn i entré i hovedetasjen og vegg mellom trapperom og gang i loftsetasjen er fjernet.

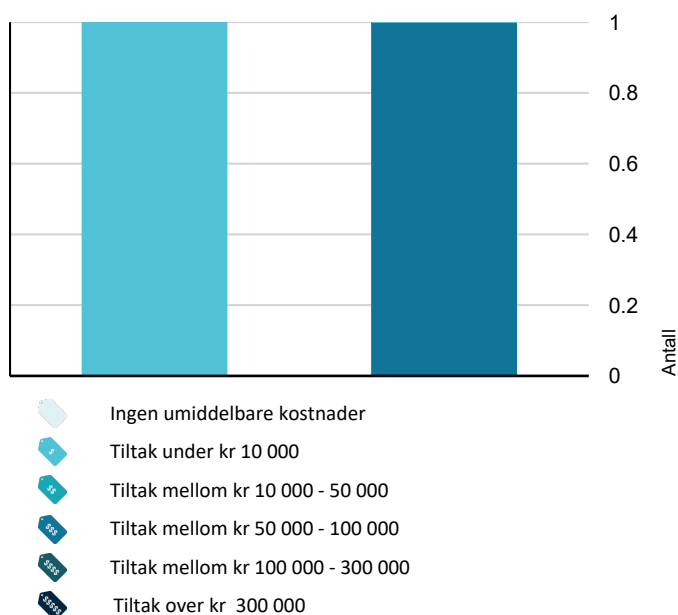
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden borettslaget er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken m. trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1988

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en stor solrik terrasse på 22 m<sup>2</sup>.

Kjøkkenet har innredning med god skapplass, hvitmalt profilerte fronter, heltre benkeplater av eik, og fliser over kjøkkenbenk.

Badet er helfliset med varme i gulv. Badet er innredet med toalett, dusj i steamdusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og innredning med servant.

Boligen består av entré på 7,6 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken med trapp på 43,8 m<sup>2</sup>, og vaskerom på 3,7 m<sup>2</sup> i hovedetasjen.

I loftsetasjen er det gang/trapperom på 9,5 m<sup>2</sup>, tre soverom med gulvareal på 7,9 m<sup>2</sup>, 9,8 m<sup>2</sup> og 13,9 m<sup>2</sup>, baderom på 5,2 m<sup>2</sup>, og innvendig bod med gulvareal på 5,3 m<sup>2</sup>.

I tillegg er det en en uisolert bod uten dør på terrassen på 2 m<sup>2</sup>.

Overflater i boligen er laminat på gulv, det er malt miljøtapet på vegger, i himlingene er det malt betong og malte plater.

### Vedlikehold

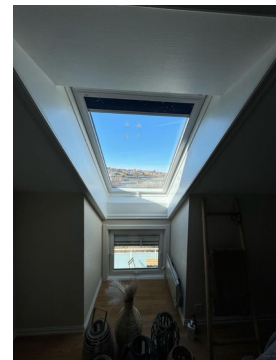
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, og vanlig vedlikehold må påregnes i tiden fremover.

## UTVENDIG

### ! TG IU Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarm.

Bygningdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



### ! TG IU Dører

Malt ytterdør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass i trekarm.

Bygningdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, det er malt miljøtapet på vegger, i himlingene er det malt betong og malte plater.

Laminat på gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2021/2022, og overflater på vegger i flere rom er malt de senere årene.

### TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor balkong på 22 m<sup>2</sup> oppført i betong og stål med tremmegulv, rekkverk i stål og glass, og bod på 2 m<sup>2</sup>.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



# Tilstandsrapport



## ! TG 10 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskiller i betong.  
Noen skjevheter som overstiger kravene i standarden på grunn av husets alder må påregnes.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



## ! TG 1 Radon

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.  
Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og boligenhetene.  
Boligen ligger også mer enn tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre.

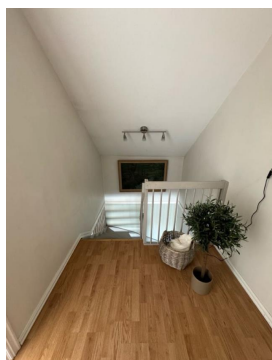
### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Innvendige malte fyllingsdører med glassfelt i dør mellom entré og stuen, ellers glatte malte innvendige dører i trekarmer.



## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

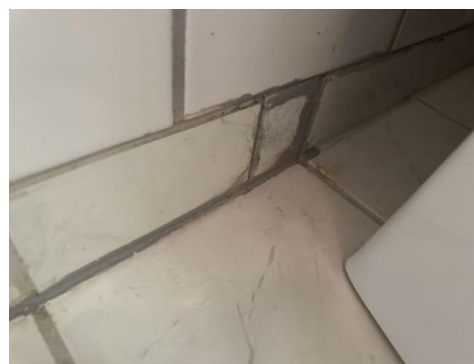
Baderommet ble pusset opp en gang mellom 2006 og 2010.

Årstill: 2006

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisleggingen fremstår som lagt av ufaglærte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## LOFTSETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Overflater Gulv

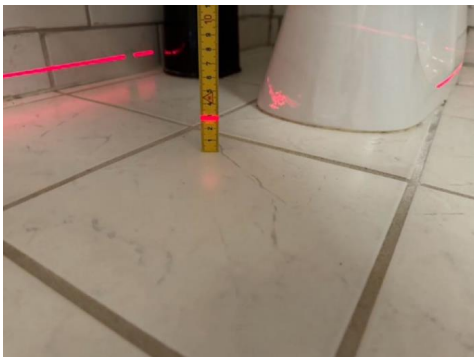
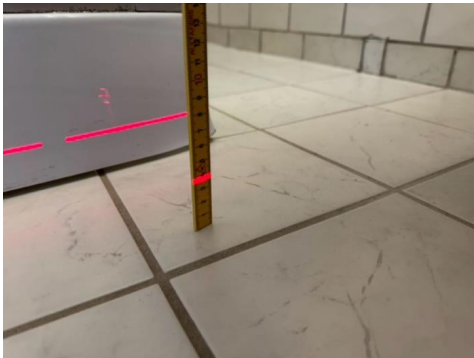
Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast fra byggeperioden og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under beferingen.

#### Vurdering av avvik:

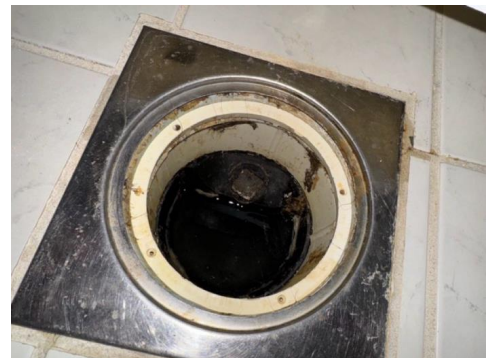
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Klemring i sluket er ikke skrudd fast.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Klemring anbefales festet/skrudd fast.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i steamdusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og innredning med servant.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



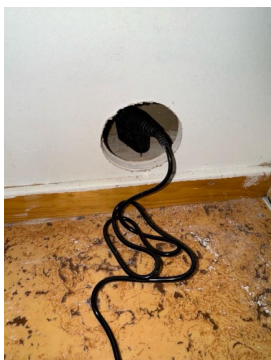
## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under befaringen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig brukslitasje.

Overflater er belegg på gulv og malte plater på veggene. Rommet er innredet med toalett, servant, hyller, skyllekar i stål, og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble registrert noe høyere fuktnivåer enn normalt i gulvet ved toalett under befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

### TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skapplass, hvitmalt profilerte fronter, heltre benkeplater av eik, fliser over kjøkkenbenk, nedfelt utslagsvask og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler fuge mellom benkeplate og fliser over benkeplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fuge bør legges i overgang benkeplate og fliser.



### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

### TG1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

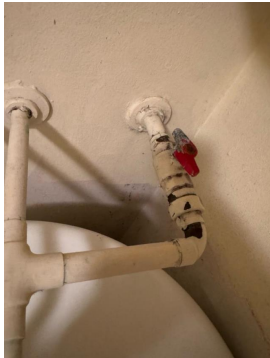
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## ! TG 10 Avløpsrør

Det er ikke kjent hva avløpsrør er laget av.

Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrommene.



## ! TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i badetrommet.  
Ellers el. ovner.



## ! TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006, står i vaskerommet.

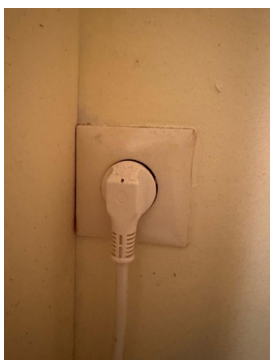
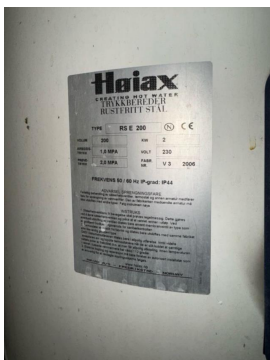
**Årstall:** 2006      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

# Tilstandsrapport

Ja Det elektriske anlegget fremstår eldre og det anbefales en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



nr.	AVMÅLING	TEORETISK VÅR	TEORETISK VÅR	AVVIK	AVVIK
1	AVMÅLING	2018	2018		
2	100A 2P+N	10	10		
3	100A 4P+N	10	10		
4	100A 4P+N	10	10		
5	100A 4P+N	10	10		
6	100A 4P+N	10	10		
7	100A 4P+N	10	10		
8	100A 4P+N	10	10		
9	100A 4P+N	10	10		
10	100A 4P+N	10	10		
11	100A 4P+N	10	10		
12	100A 4P+N	10	10		
13	100A 4P+N	10	10		
14	100A 4P+N	10	10		
15	100A 4P+N	10	10		
16	100A 4P+N	10	10		
17	100A 4P+N	10	10		
18	100A 4P+N	10	10		
19	100A 4P+N	10	10		
20	100A 4P+N	10	10		
21	100A 4P+N	10	10		
22	100A 4P+N	10	10		
23	100A 4P+N	10	10		
24	100A 4P+N	10	10		



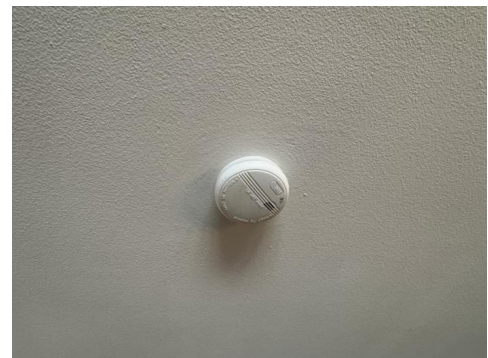
## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn ti år, og ble sist kontrollert i 2018 i hht. klistrelapp på apparatet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	56	2		58			58
Loftsetasje	48			48		4	52
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>2</b>				<b>4</b>	<b>110</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré , Stue/kjøkken m. trapp, Vaskerom	Utebod m. adkomst fra terrassen	
Loftsetasje	Gang , 3 Soverom , Bad , Bod		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bod som er tegnet inn i entré i hovedetasjen og vegg mellom trapperom og gang i loftsetasjen er fjernet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet	101	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Ole Johnny Fagerlid	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	275		0	17514.1 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Saksarlia 63

### Hjemmelshaver

Saksarhaugen Terrasse Borettslaget

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SAKSARHAUGEN TERRASSE BORETTSLAGET	942823762			Fagerlid Ole Johnny

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

91

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i ett barnevennlig boligsameie på Sandsli.  
Boligen har sol fra tidlig formiddag til kveld sommerstid.

Fra boligen er det gangavstand til buss, skoler, barnehage og Fanatorget med alle sine butikker og servicetilbud.  
Det er lekeplass og en ballbane i nærheten, og fine turmuligheter i nærområdet.

Kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Bergen lufthavn.  
Det er ca. 15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei

### Tilknytning vann

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

### Om tomten

Stor felles eiende tomt som er opparbeidet med asfalterte biloppstillingsarealer og stikkeveier.  
Grøntarealer med plener, bed, prydbusker, hekker, uteplasser med sittegrupper og lekeplasser og en del naturtomt.

Parkering på merket plass i felles garasjeanlegg og på felles biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen disponerer en bod på 5,2 m<sup>2</sup> i felles bodarealer.

### Bebyggelsen

Boligblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere av betongkonstruksjoner, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1988

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	02.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	07.04.1987	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.04.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Megler	03.04.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	01.04.2024	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2024	Dok.kilde lagt inn fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>	Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB1357>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Saksarlia 63, 5253 SANDSLI

02 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saksarlia 63	Saksarlia 63	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2004 med opphold fra 1. februar 2023 til 1.februar 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Fagerlid, Ole Johnny

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2010

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble flislagt. Gulv og vegger

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker på navnet

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2016

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av veranda. Utskiftning av vinduer

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker. i regi av borettslaget

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El. anlegget ble kontrollert. Termostat og føler på badet ble skiftet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tunestvedt Elektro (usikker)

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifte av ventilasjonsvifte på kjøkken.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boretslaget

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93529871**



# Egenerklærings skjema

Name

Fagerlid, Ole Johnny

Date

2024-04-02

Identification

 bankID™ Fagerlid, Ole Johnny



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Fagerlid, Ole Johnny

02/04-2024  
20:46:10

BANKID

# Ordensregler for B/L Saksarhaugen Terrasse

*Godkjent av Styret i desember 2000.*

Vi ønsker i utgangspunktet å ha så få regler i Borettslaget som mulig. Reglene skal forhindre at våre handlinger får negative følger for naboer. Utover dette ber vi deg bruke sunn fornuft. Styret har myndighet til å vedta de ordensregler de finner nødvendige og hensiktsmessige.

## **GENERELT:**

- 1) Alle som bor i Borettslaget skal bidra til ro og orden i Borettslaget og plikter å følge de ordensregler styret i Borettslaget har gitt.

## **STØY:**

- 2) Støy og boring, banking og lignende skal ikke forekomme etter kl. 19.30 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slike aktiviteter ikke tillatt
- 3) Mellom kl. 22.30 og 06.00 alle dager skal det være ro i huset.
- 4) Unødvendig tomgangskjøring og rusing av bilmotorer på parkeringsplassene og i garasjene skal ikke forekomme. Dette av hensyn til de som har soverom vendt mot eller over disse stedene.
- 5) Kjøring på gangveiene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing av varer. Denne aktiviteten er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00.

## **PARKERING / GARASJER:**

- 6) Alle som har garasje plass skal benytte den. Øvrige har reservert garasje plass ute. Den midterste parkeringsplassen er gjesteparkering, og skal ikke benyttes av beboerne.
- 7) De som ikke benytter garasjeplassen, kan leie disse vekk til andre beboere som bor i samme garasjekompleks.
- 8) Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen. Av branntekniske årsaker vil alt annet bli fjernet. Kjøretøy skal være i en slik stand at det ikke utgjør en risiko for sikkerheten (bensinlekkasje og lignende).

- 9) Reparasjon av biler som omfatter bruk av olje, bensin, lakk, eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistdannede apparater og åpen ild er heller ikke tillatt.

**AVFALL:**

- 10) Alt avfall skal være godt pakket inn før det kastes i bossccontainere. Disse må ikke fylles slik at lokket ikke går igjen. (Dette på grunn av katter, fugler og andre dyr.) Annet avfall enn husholdningsavfall, må ikke plasseres i bosshuset. Husholdningsavfall må ikke plasseres i bosskurvene ved trappehuset eller på lekeplassene.

**UTOMRÅDER:**

- 11) Alle beboere er ansvarlig for at boss ikke kastes på våre utområder. Foreldre plikter å rydde inn leker og rot ved dagens slutt. Sykler plasseres i de oppsatte sykkelstativene.
- 12) Ballspill er ikke tillatt på gangarealet mellom blokkene og på plattingen mellom B og C blokkene. På plattingen og i fellesgangene må ikke rullestøyer, rullebrett eller løperhjul brukes.

**DYREHOLD:**

- 13) Beboere kan ha husdyr så lenge de ikke er til noe ulempe for andre beboere. Dersom dyr oppholder seg på terrassen, er det eiere ansvar at de ikke går over til naboer. Husk at det er båndtvang for hunder i hele Bergen kommune.

**TERRASSENE:**

- 14) Klær kan tørkes på terrassene dersom de henger under høyden på rekkverket.
- 15) Parabolantenner er ikke tillatt montert på terrassene. Styret kan gi dispensasjon i spesielle tilfeller etter skriftlig søknad. I slike tilfeller gjelder det dog at de monteres under høyden på rekkverket.

# Vedtekter

for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse, org nr 942 823 762.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.02.87 og endret på generalforsamling 12.09.80, 19.10.87, 30.03.95, 26.04.00, 19.10.00, 23.04.2006, 29.03.2011 og 28.03.2023 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 13 % av andelene.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB) kan eie 5 andeler med tilknyttet leierett til leilighet nr. 7, 28, 59, 61 og 67. Videre eier BBB 9 andeler med tilknyttet leierett som bare skal brukes for innvandrere-/flyktningfamilier.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

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

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, , vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Det gis tilskudd dersom andelseier ved oppussing legger interne rør i «rør i rør»-system.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, men ikke oppstaking av tette rør fra vegg eller gulv. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf. også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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



## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvar for oppsteking av tette rør fra vegg eller gulv, samt vedlikehold og rens av kjøkkenvifte, inkludert motor og tilbehør.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, defekt sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter også vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder inkludert rørtilkoblinger og elektrisk tilkobling, samt ringeklokke med transformator.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall). Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt (simpelt flertall).

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

### **§ 12 Dugnadsarbeid og parkering**

#### **12-1 dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

### c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### **12-2 Parkering**

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

### **12-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil**

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

<b>Boligselskapets navn</b>	<b>147</b>	<b>BORETTSLAGET SAKSARHAUGEN TERRASSE (0147)</b>
<b>Budsjett år</b>	<b>2024</b>	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	890 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 323 000	16 %
Driftskostnader	2 774 560	33 %
Renter lån	1 673 000	20 %
Avdrag lån	1 334 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	316 940	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 311 500	100 %

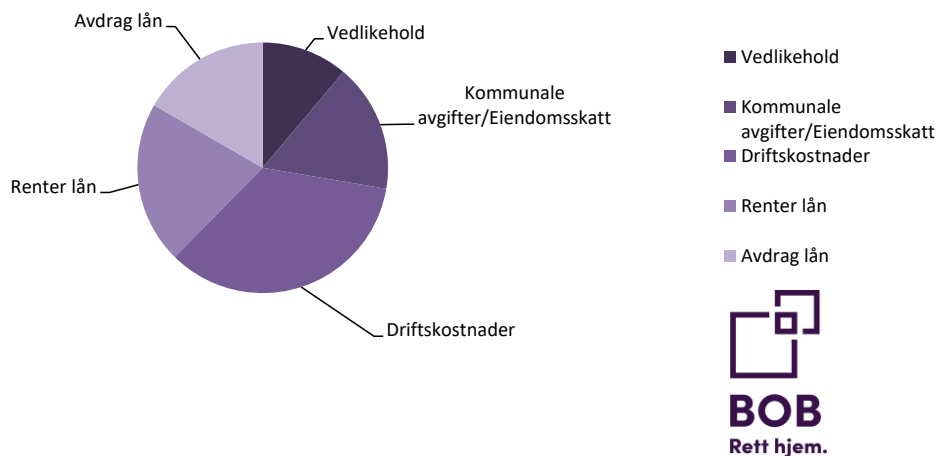
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



# *Innkalling til generalforsamling*

## *Borettslaget Saksarhaugen Terrasse*

---

**Dato/tid:**        **Tirsdag 19. mars 2024, kl. 19:00**

**Sted:**            **«Knutepunktet», Saksarlia 109, 5253 Sandsli**

### ***Dagsorden:***

1. Konstituering:
  - Godkjenning av innkallingen.
  - Antall fremmøtte
  - Valg av møteleder.
  - Valg av referent.
  - Valg av to protokollunderskrivere.
  - Valg av tellekorps.
  - Godkjenning av dagsorden.
2. Rapport fra styret. Vedlegg 1
3. Rapport fra miljøutvalget. Vedlegg 2
4. Rapport fra HMS utvalg. Vedlegg 3
5. Godkjenning av årsregnskapet. Vedlegg 4
6. Godtgjørelser til. Vedlegg 5
  - Styret
  - Miljøgruppen
  - HMS-utvalget
  - Valgkomiteen
7. Valg av:
  - Styre- og varamedlemmer Vedlegg 6
  - HMS-utvalg, miljøutvalg og valgkomite Vedlegg 7
8. Innkomne forslag
  - Fra styret, endring av lagets vedtekter Vedlegg 8
  - Arne Johan Nordheim, forslag heis Vedlegg 9

### ***Pause:***

Beboermøte med saker som beboere ønsker å ta opp.

# RAPPORT FRA STYRET 2023

## BORETTSLAGET SAKSARHAUGEN TERRASSE

### 1. Lagets virksomhet

Borettslaget Saksarhaugen Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomheten som står i sammenheng med denne. Laget holder til i, og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

### 2. Styret og styrets arbeid

#### 2.1 Styrets og andre utvalgs sammensetning

##### a) Styrets sammensetning

Styreleder/økonomiansv.:	Per K. Clausen
Styremedlen/nestleder:	Knut Aune
Styremedlem/sekretær:	Linda Eide
Styremedlem:	Per Einar Jansen
Styremedlem:	Sigrun Grimseid
1. Varamedlem:	Benedikte Andersen
2. Varamedlem:	Ellen-Karin Frafjord

##### b) Andre utvalg:

##### Miljøgruppen:

- Camilla Lund Øvrebø trakk seg i fra miljøgruppen og Mona Helene Mikkelsen overtok på slutten av 2023

##### HMS-gruppen:

- Sigrun Grimseid
- Linda Eide

#### 2.2 Møtevirksomhet:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor i alt 114 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.



### **2.3 Saker som har vært behandlet:**

- Vedtektsendringer, forslag til Generalforsamlingen.
- Generell oppfølging av vedlikehold
- Skifte 6 lysmaster ute til ledlys.
- Utskiftning av hovedsikringer i de tekniske rommene til automatsikringer.
- Rettet to feil i det elektriske anlegget som har vært fra bygging av blokkene.
- Utskiftning av lyspunkter i garasjene til ledlys med sensorer.
- Energiplanlegging i borettslaget.
- Betong rehabilitering i trappehusene.
- Fornying av møbler i Knutepunktet.
- Utskifting lyspunkter i fellesgangene til ledlys med sensorer.
- Forbedre WiFi-signalene til ladeboksene for elbiler.
- Utskiftning av tre kumlokk i garasjene i blokk B og C.

### **2.4 Saker under arbeid og planlegging:**

- Generell oppfølging av langsiktig vedlikeholdsplan.
- Oppgradering av Borettslagets Vedtekter.
- Betongarbeid i trappehusene, tildekking av armeringsstål.
- Skifte 3 kumlokk med rammer i garasje B og C.
- Rengjøring av endevegger på nordsiden av blokk A og C og vinduene i trappehusene.
- Utskifting av lyspunktene på høye lysmaster på parkeringsplassene.

## **3. Lagets drift og økonomi**

### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL ved Annike Lindtner.

Borettslagets revisor har vært KPMG A/S v/statsautorisert revisor Tom Rasmussen.

### **3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.**

Borettslaget består av i alt 93 boliger, fordelt på 3 blokker, i tillegg er en bolig omgjort til felleslokale med styrekontor.

Bergen kommune disponerer 11 av boligene gjennom to andeler i borettslaget.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko for i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**

Laget har egen innboforsikring for styrekontoret/felleslokalet.

Egenandel i 2023 var kr.10.000,- pr. skadetilfelle.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med vaktmesteren på telefon 975 89 074 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

### **3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere**

I 2023 har 8 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

- 2 roms 1. etasje i blokk-A: kr.2.130.000,-
- 2 roms 1. etasje i blokk-C: kr.1.900.000,-
- 3 roms 3. etasje i blokk-A: kr.2.000.000,-
- 3 roms 3. etasje i blokk-A: kr.2.190.000,-
- 3 roms 4. etasje i blokk-A: kr.2.250.000,-
- 3 roms 4. etasje i blokk-A: kr.2.300.000,-
- 4 roms 2. etasje i blokk-A: kr.2.590.000,-
- 4 roms 5. etasje i blokk-A: kr.2.945.000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på bolig, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige boligopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Per 31.12.2023 har laget 82 juridiske andelseiere, 11 av boligene disponeres av Bergen kommune (2 juridiske andeler i laget) en leilighet er fremleiet og styret disponerer 1 bolig.

### **3.4 Vedlikehold**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskap.

## **4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

Borettslaget har arrangert ulike aktiviteter for beboerne. (se eget vedlegg fra miljøutvalget)

Det har ikke vært en organisert dugnad, men noen av beboere har lagt ned noen timer til bl.a. lusing og beplantningen. I tillegg har det vært utført malerarbeid.

## **5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

## **6. Forutsetning om fortsatt drift**

Det er ingen forhold som skulle tilsi at borettslaget ikke skal kunne drive normalt i fremtiden.

## **7. Arbeidsmiljø**

Aune Tjenester ved Knut Aune er innleid for levering av vaktmestertjenester. Borettslaget har ingen ansatte.

## **8. Likestilling**

Styret består av 4 kvinner og 3 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er optimal.

## **9. Forurensning av det ytre miljø**

Borettslaget forurensar ikke nærområdet i nevneverdig grad.

Sandsli, 20.02.2023  
Styret Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

# Rapport Miljøgruppen 2023

---

24.04.2023 Kl. 17 – 19; Disko fredag i Knutepunktet med dansekonkurranse. Det var også spill / tegne / perle / lage smykker og is til alle.

Mvh Camilla Øvrebø

Som dere sikkert alle har fått med dere, så er det jeg som nå har ansvar for Miljøgruppen.

Jeg har hatt Miljøgruppen før, og syntes det var kjekt å komme tilbake i miljøet med de barna som har lyst å delta.

Jeg kom inn i november 2023, og kommer nå til å være 1 år fremover i første omgang.

Det er 34 barn her i borettslaget, og det er vel 25 barn som vil være aktiv i gruppen.

Ungdommer fra 13 år og oppover ønsker ikke å delta i Miljøgruppen. Men ønsker de å samles til andre ting i deres alder må de gjerne rope ut.

Vi kommer til å ha masse uteaktiviteter til våren, så sant været tilsier det.

Da må alle som barn, ungdommer og voksne henge seg på.

Gir dere en info om hva som er blitt gjort til dags dato, og litt frem i tid som skal gjøres.

30/11-2023. JULEVERKSTED

15/12-2023. NISSE I SKOGEN

16/01-2024. MALING

13/02-2024. BINGO

12/03-2024. PÅSKEPYNT

22/03-2024. PÅSKEHAREN KOMMER

Oppfordrer alle foreldre å følge med på oppslagstavlen 1 gang i mnd. om hva vi skal gjøre.

Har et STORT ønske at dere gir rask tilbakemelding om ditt/dine barn kommer på de forskjellige aktiviteter.

Dette er svært viktig når jeg skal beregne mat og div kos for deres barn.

Mvh

Mona Helene Mikkelsen  
Miljøgruppen

# Rapport HMS-gruppen 2023

---

Vi utfører jevnlig kontroller av fellesarealer, som lekeplasser, garasjer og bodganger. Kontroll utføres etter gjeldene HMS rutiner for borettslaget. Samarbeidet med styret og vaktmester har vært godt.

Hilsen

Sigrun Grimseid og Linda Eide

**Borettslaget Saksarhaugen Terrasse  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Alle beløp i NOK

Note	Regns kap 2023	Regns kap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Driftsinntekter</b>					
	2	8 262 941	7 992 533	8 175 200	8 690 500
Felleskostnader					
A konto innbetalt energi		0	1 033 664	0	0
Andre inntekter	3	50 984	61 952	38 450	2 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 313 925</b>	<b>9 088 149</b>	<b>8 213 650</b>	<b>8 692 900</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	48 135	41 278	55 200	87 700
Styrehonorar	5	200 000	200 000	200 000	200 000
Andre honorarer	6	14 500	14 500	14 500	14 500
Arbeidsgiveravgift		37 031	36 065	37 300	41 900
Avskrivninger	7	222 898	238 649	223 000	106 350
Felles strøm og varme		179 379	87 335	120 000	178 000
Kostnader fellesmåling energi		0	1 033 664	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 236 579	1 162 003	1 239 000	1 323 000
Andre driftskostnader	8	1 093 582	1 405 448	1 417 500	1 354 660
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	113 842	83 943	197 500	168 500
Vedlikehold	10	1 153 832	748 383	1 350 000	890 000
Forretningsførsel		189 207	197 244	210 050	189 000
Revisjonshonorar		18 263	18 138	18 200	16 300
Andre konsulentonorarer		39 150	2 782	5 000	6 500
Kontingent		27 600	27 900	27 900	27 900
Forsikring		429 169	400 346	448 000	480 000
Sikringsfond		9 539	8 541	8 600	9 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 012 705</b>	<b>5 706 218</b>	<b>5 571 750</b>	<b>5 093 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 301 220</b>	<b>3 381 931</b>	<b>2 641 900</b>	<b>3 598 990</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		112 665	39 600	0	0
Andre finansinntekter		45 420	44 346	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 085</b>	<b>83 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		1 422 143	867 112	1 391 000	1 673 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 422 143</b>	<b>867 112</b>	<b>1 391 000</b>	<b>1 673 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 264 058</b>	<b>-783 166</b>	<b>-1 391 000</b>	<b>-1 673 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>2 037 162</b>	<b>2 598 765</b>	<b>1 250 900</b>	<b>1 925 990</b>
Til/fra annen EK		2 037 162	2 598 765	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>2 037 162</b>	<b>2 598 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Saksarhaugen Terrasse  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 13	63 857 374	63 857 374
Tomt	11, 13	3 801 287	3 801 287
Andre driftsmidler	7	332 742	555 640
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>67 991 403</b>	<b>68 214 301</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 991 403</b>	<b>68 214 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	-21 160
Forskuddsbetalte kostnader		778 582	716 003
Andre fordringer		53 235	24 791
Tilgode energi/brensel		0	112 310
<b>Sum fordringer</b>		<b>831 817</b>	<b>831 945</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		3 175 792	2 284 409
Skattetrekk		1 720	2 085
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>3 177 512</b>	<b>2 286 494</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 009 330</b>	<b>3 118 439</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 000 733</b>	<b>71 332 739</b>

Balanserapport 2023 for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Andelskapital	9 300	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 670 874	13 633 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 670 874</b>	<b>13 633 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>15 680 174</b>	<b>13 643 012</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13 28 189 617	29 636 166
Borettsinnskudd	13 27 238 700	27 238 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 428 317</b>	<b>56 874 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	53 235	25 540
Leverandørgjeld	576 847	529 966
Skyldige off. myndigheter	34 318	34 407
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	218 975	218 318
Påløpne renter	8 866	6 479
Annen kortsiktig gjeld	0	150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>892 241</b>	<b>814 861</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>56 320 558</b>	<b>57 689 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>72 000 733</b>	<b>71 332 739</b>

Bergen,  
Styret for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Per Kåre Clausen  
Styrets leder

Knut Aune  
Nestleder

Linda Eide  
Styremedlem

Sigrun Grimseid  
Styremedlem

Per Einar Jansen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	7 615 656	7 252 572	7 615 200	7 997 100
3816 TV og internett	560 232	649 512	560 000	593 400
3825 Leieinntekter EI-bil	87 053	90 449	0	100 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>8 262 941</b>	<b>7 992 533</b>	<b>8 175 200</b>	<b>8 690 500</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849 Diverse inntekter	10 500	36 600	34 800	2 400
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	3 650	0
3885 Andre inntekter	36 832	21 700	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>50 984</b>	<b>61 952</b>	<b>38 450</b>	<b>2 400</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,02

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	14 500	14 500	14 500	14 500
<b>Sum andre honorar</b>	<b>14 500</b>	<b>14 500</b>	<b>14 500</b>	<b>14 500</b>

**Note 7 - Andre eiendeler**

	<b>Kompakt laster Avant 635</b>	<b>Baderom</b>	<b>Gjerde aktivitetsplass 2015</b>	<b>Opplegg elbil</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	390 000	144 577	181 887	38 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	390 000	144 577	181 887	38 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	18 188	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	390 000	144 577	148 541	38 250
Bokført verdi pr.31.12	0	0	33 346	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Utstyr fotballbane (2017)</b>	<b>Feiekost Avant (2017)</b>	<b>Ei-bil ladeanlegg</b>	<b>Lekeapparater Tress 2019</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	45 093	43 662	492 200	254 331
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 093	43 662	492 200	254 331
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	6 237	90 594	50 866
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 093	37 944	492 200	228 898
Bokført verdi pr.31.12	0	5 717	-0	25 433
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Flexit Brasseri S kjøkkenhette</b>	<b>Traktorgarasje 2019</b>	<b>Avtøringsmatt er</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	34 574	457 284	21 834	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	34 574	457 284	21 834	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 914	45 728	4 366	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 659	205 778	12 008	
Bokført verdi pr.31.12	6 914	251 506	9 825	
Anskaffelsesår	2019	2019	2021	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	3	

**Note 8 - Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	11 430	15 816	30 000	30 000
5901 Gaver ansatte	0	638	0	1 500
5902 Gaver til styremedlemmer	715	0	0	0
6300 Leiekostnader	2 305	0	10 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	26 888	19 500	20 000	20 000
6335 Containerleie/ -tømming	24 885	38 635	40 000	40 000
6336 HMS	18 417	17 000	19 000	19 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 311	12 076	10 000	10 000
6360 Renhold og matteleie	61 125	95 125	103 000	80 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	20 000	20 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	5 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	12 172	32 648	15 000	15 000
6370 Garasjer	9 375	40 176	20 000	20 000
6371 Grendahus/miljø?kafe	0	0	10 000	10 000
6373 Miljøregnskap - inn/utbet.	0	2 600	0	0
6374 Ventilasjon	0	134 623	75 000	75 000
6375 TV og internett	552 642	604 492	560 000	586 160
6376 Vaktmestertjenester	309 000	283 125	303 000	310 000
6377 Vakthold	0	67 963	70 000	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	10 000	10 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	5 602	8 730	10 000	10 000
6860 Kursutgifter	22 900	14 400	30 000	30 000
6900 Telefonutgifter	3 798	5 499	5 000	5 000
6940 Porto	0	330	0	0
7000 Drivstoff	3 994	2 994	2 500	3 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	15 074	0	20 000	20 000
7060 Bompenger , parkering	0	88	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	165	0	0
7740 Øreavrundning	-4	-12	0	0
7770 Bankgebyr	716	361	0	0
7782 Kostnader bomiljø	6 237	8 479	10 000	10 000
7791 Øredifferanser	-1	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 093 582</b>	<b>1 405 448</b>	<b>1 417 500</b>	<b>1 354 660</b>

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	13 422	21 881	12 500	12 500
6502 Brannvernustyr	0	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	29 656	15 240	20 000	20 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 594	46 822	60 000	50 000
6510 Verktøy og redskap	14 539	0	15 000	15 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	23 522	0	0	0
6540 Inventar	12 788	0	25 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 870	0	50 000	50 000
6553 Abonnement og lisenser	6 450	0	5 000	6 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>113 842</b>	<b>83 943</b>	<b>197 500</b>	<b>168 500</b>

**Note 10 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	33 510	300 000	150 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	137 185	101 906	75 000	125 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	530 244	217 977	350 000	150 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	29 386	39 354	300 000	50 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	45 247	105 920	60 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	12 178	0	0	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	50 000	50 000
6614 Vedlikehold maling	9 302	18 064	40 000	30 000
6616 Vedlikehold tak	0	12 153	25 000	25 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	390 291	219 500	150 000	250 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 153 832</b>	<b>748 383</b>	<b>1 350 000</b>	<b>890 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 11 - Bygninger**

	Tomter/eiendom	Tomt/parsell	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	3 669 287	132 000	63 857 374
Anskaffelseskost pr.31.12	3 669 287	132 000	63 857 374
Bokført verdi pr.31.12	3 669 287	132 000	63 857 374
Anskaffelsesår	1989	2016	1989

**Note 12 - Langsiktig gjeld****Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2015

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2040

42 200 000

12 563 834

1 446 549

28 189 617

**Sum langsiktig gjeld****28 189 617****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

20 562 161

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Handelsbanken 90437201373	20	333 729	6 674 580
	20	325 242	6 504 840
	18	298 766	5 377 788
	14	286 162	4 006 268
	2	284 832	569 664
	5	272 291	1 361 455
	7	270 898	1 896 286
	7	256 963	1 798 741

**Note 13 - Pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	55 428 317	56 874 866
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	67 658 661	67 658 661

**Note 14 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>2 303 577</b>	<b>4 628 139</b>
Periodens resultat	2 037 162	2 598 765
Årets afskrivninger	222 898	238 649
Avdrag lån	-1 446 549	-5 161 976
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>813 511</b>	<b>-2 324 561</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>3 117 088</b>	<b>2 303 577</b>

## 0147-Årsoppgjør...

Name Date  
**Aune, Knut** 2024-02-18

Identification

 Aune, Knut

Name Date  
**Eide, Linda** 2024-02-17

Identification

 Eide, Linda

Name Date  
**Grimseid, Sigrun Hus** 2024-02-16

Identification

 Grimseid, Sigrun Hus

Name Date  
**Clausen, Per Kåre** 2024-02-20

Identification

 Clausen, Per Kåre

Name Date  
**Jansen, Per Einar** 2024-02-17

Identification

 Jansen, Per Einar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---





Til generalforsamlingen i Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-27 11:49:04 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Godtgjørelse til styremedlemmer og utvalg

---

Styret foreslår følgende godtgjørelse for perioden 2023.

Styret:	kr.200.000,-
Miljøgruppen:	kr. 5.000,- (kr.2.500,- pr. medlem)
HMS utvalg:	kr. 5.000,- (kr.2.500,- pr. medlem)
Valgkomite:	kr. 4.500,- (kr.1.500,- pr. medlem)

Godtgjørelse til styret, HMS-utvalg, miljøgruppen og valgkomite er de samme satsene som ble godkjent på generalforsamling i 2023

**Forslag fra valgkomitéen 2024****Styremedlemmer (for 2 år):**

Knut Aune	A15	(til gjenvalg)
Linda Eide	B48	(til gjenvalg)

**Styremedlem (for 1 år):**

Sigrun Grimseid	A18	( <u>ikke</u> til gjenvalg)
-----------------	-----	-----------------------------

**Varamedlemmer (for 1 år):**

1. vara:	Benedikte T. L. Andersen	C81	(til gjenvalg, til valg for styret)
2. vara:	Ellen-Karin Frafjord	A34	(til gjenvalg, til valg for styret)

**Nye kandidater som stiller til valg:**

Arne Norheim	A26	( <i>styre/vara</i> )
Gro Berg	A27	( <i>styre/vara</i> )
Yericka Ruggeri	A04	( <i>styre/vara</i> )
Åsbjørg Såtendal	A05	( <i>styre/vara</i> )
John Skaare	C69	( <i>styre/vara</i> )
Hamed Abidini	C92	( <i>styre/vara</i> )
Mona Helene Mikkelsen	A30	( <i>vara</i> )
Øyvind Ask	C94	( <i>vara</i> )

## Valg av HMS utvalg

---

### HMS - utvalg:

Linda Eide	gjenvalg - 1 år
Per Einar Jansen	ny - 1 år

## Valg av miljøutvalg

---

### Miljøutvalg:

Mona Helene Mikkelsen	ny - 1 år
-----------------------	-----------

## Valg av valgkomite

---

### Valgkomite:

Blokk - A:	Juan Manuel Garcia	gjenvalg - 1 år
Blokk - B:	Annbjørg Hareide	gjenvalg - 1 år
Blokk - C:	Monica Sainz Serrano	gjenvalg - 1 år

Alle tre har sagt seg villig til gjenvalg i valgkomiteen for perioden 2024-25

# Vedtekter

for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse, org nr 942 823 762.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.02.87 og endret på generalforsamling 12.09.80, 19.10.87, 30.03.95, 26.04.00, 19.10.00, 23.04.2006, 29.03.2011 og (dato GF) med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Saksarhaugen terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 123 % av andelene.

~~Etat for Boligforvaltning (EBF) i Bergen Kommune kan eie 11 andeler med tilknyttet leierett til boligene nr. 7, 10, 12, 22, 28, 47, 49, 55, 59, 61 og 67. Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB) kan eie 5 andeler med tilknyttet leierett til leilighet nr. 7, 28, 59, 61 og 67. Videre eier BBB 9 andeler med tilknyttet leierett som bare skal brukes for innvandrere/flyktningfamilier.~~

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**



## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, , vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Det gis tilskudd dersom andelseier ved oppussing legger interne rør i «rør i rør»-system.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, men ikke oppstaking av tette rør fra vegg eller gulv. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvar på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf. også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvar for oppstaking av tette rør fra vegg eller gulv, samt vedlikehold og rens av kjøkkenvifte, inkludert motor og tilbehør.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, defekt sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter også vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereider inkludert rørtilkoblinger og elektrisk tilkobling, samt ringeklokke med transformator.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall). Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt (simpelt flertall).

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## § 12 Dugnadsarbeid og parkering

## Vedtekter for Borettslaget Saksarhaugen Terrasse

### 12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvares verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvares verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### 12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

### 12-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

# Forslag fra Arne Johan Nordheim

---

Jeg syntes at tiden er inne for å få bygget heiser i borettslaget.

Arne Johan Nordheim

Bygging av heiser er et stort prosjekt for borettslaget og vil koste en hel del. Dette er et for stort prosjekt som styret kan håndtere og vil eventuelt be om bistand fra fagpersonell.

Styret ber generalforsamlingen om å fatte et vedtak i saken.



# FULLMAKT

---

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 58 til å stemme for meg på generalforsamlingen i  
**Borettslag Saksarhaugen Terrasse** den 19. mars 2024

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

BOLIG NR.: \_\_\_\_\_

SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved Inngangen**

---

# NAVNESEDDEL

---

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.  
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

BOLIGNUMMER: \_\_\_\_\_

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel. Framleier har møterett, men ikke stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten bes De vennligst å bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/275/0/0

Utlistet 22. mars 2024

### 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259210271	Grunneiendom	0	Ja	16 297,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">6570001</a>	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, BOLIGFELT XII DELFELT 2, 5, 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.03.1987	<a href="#">190002231</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">6570001</a>	780 - Felles grøntareal	69,3 %
<a href="#">6570001</a>	113 - Blokkbebyggelse	17,4 %
<a href="#">6570001</a>	710 - Felles avkjørsel	7,9 %
<a href="#">6570001</a>	720 - Felles gangareal	3,9 %
<a href="#">6570001</a>	750 - Felles lekeareal	1,4 %
<a href="#">6570001</a>	400 - Offentlig friområde	0,1 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">6570005</a>	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 286, SØVIK, ENDRET GRENSE	190070118	08.01.1991

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,6 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8120000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X	3	<a href="#">190511534</a>
<a href="#">6575800</a>	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, DELFELT 7, BLOMDALEN	3	<a href="#">190870213</a>
<a href="#">7520003</a>	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE BO2	3	<a href="#">190230390</a>
<a href="#">8100000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 10, FELT XIII	3	<a href="#">190711283</a>
<a href="#">6575700</a>	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 271, SANDSLI, FUREHAUGEN, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">190530242</a>
<a href="#">8126104</a>	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">199617028</a>
<a href="#">6575600</a>	31	YTREBYGDA. LEITSHAUGEN/FUREHAUGEN/BJØRKAUGEN	3	<a href="#">190002231</a>
<a href="#">6570000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, FELT XII	3	<a href="#">190002231</a>
<a href="#">19000001</a>	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 268, SØVIKMARKA BOLIGOMRÅDE	3	<a href="#">201214674</a>
<a href="#">19000000</a>	30	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 268 MFL., SØVIKMARKA BOLIGOMRÅDE	3	<a href="#">200416704</a>
<a href="#">7520000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3	<a href="#">190510459</a>
<a href="#">65410000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	2	<a href="#">202220510</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">38/393</a>	9530622-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	16.02.2021	<a href="#">202104325</a>
<a href="#">38/289</a>	139896157-2	Påbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	31.05.2023	<a href="#">202312659</a>
<a href="#">38/289</a>	139896157-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	31.05.2023	<a href="#">202312659</a>
<a href="#">38/277</a>	139896041-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	12.12.2023	<a href="#">202316190</a>
<a href="#">38/277</a>	139896041-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	12.12.2023	<a href="#">202316190</a>
<a href="#">38/541</a>	300045379	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	24.02.2009	<a href="#">200902251</a>
<a href="#">38/532</a>	9582681-1	Tilbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	18.08.2021	<a href="#">202108915</a>
<a href="#">38/662</a>	300300040-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	01.03.2022	<a href="#">202131630</a>

Skrevet ut 22. mars 2024



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/275/0/0  
Dato: 22.03.2024 Adresse: Saksarlia 63 m.fl.

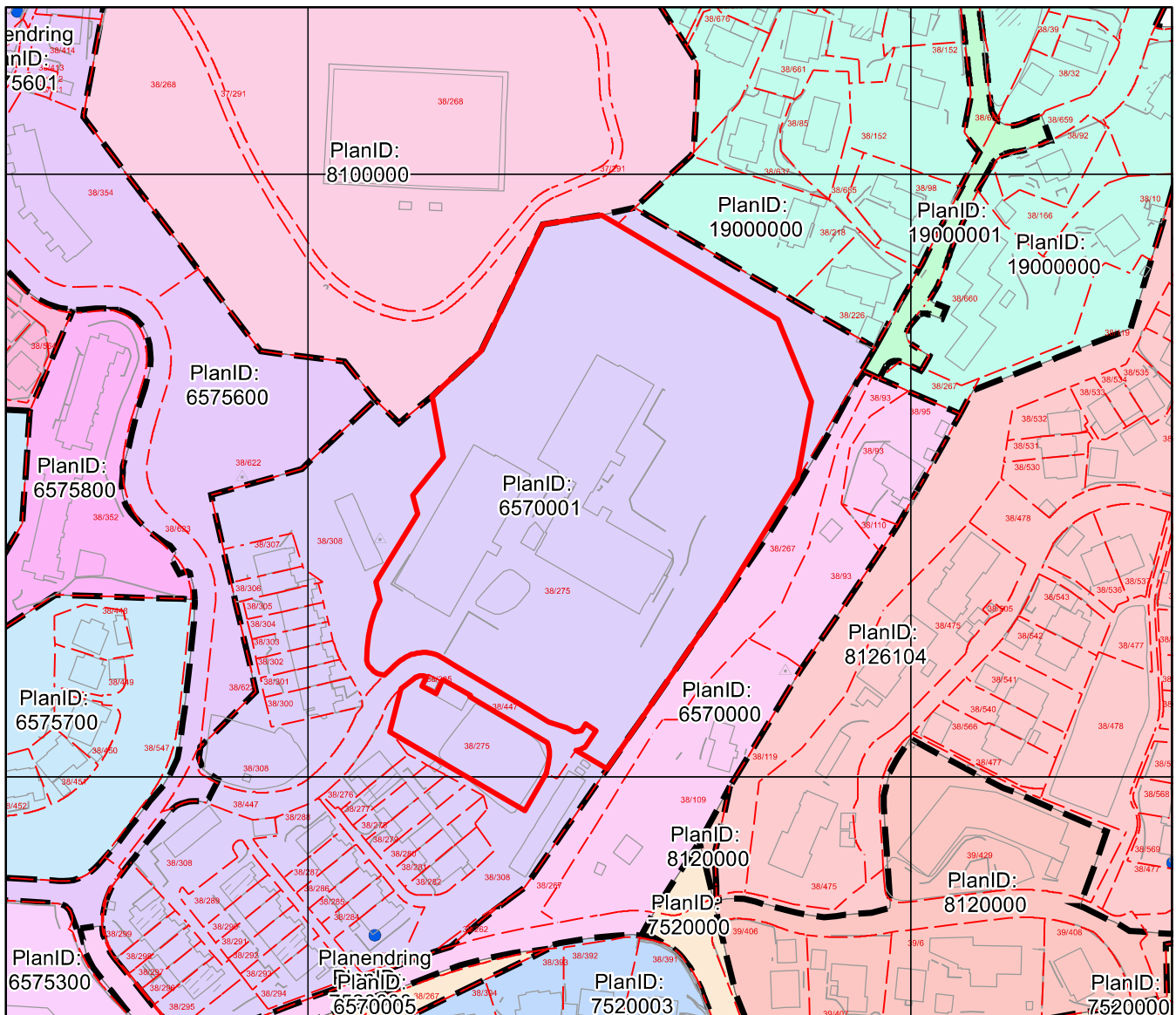


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
6570000, 6570001, 8100000

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

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 38/275/0/0

Dato: 22.03.2024

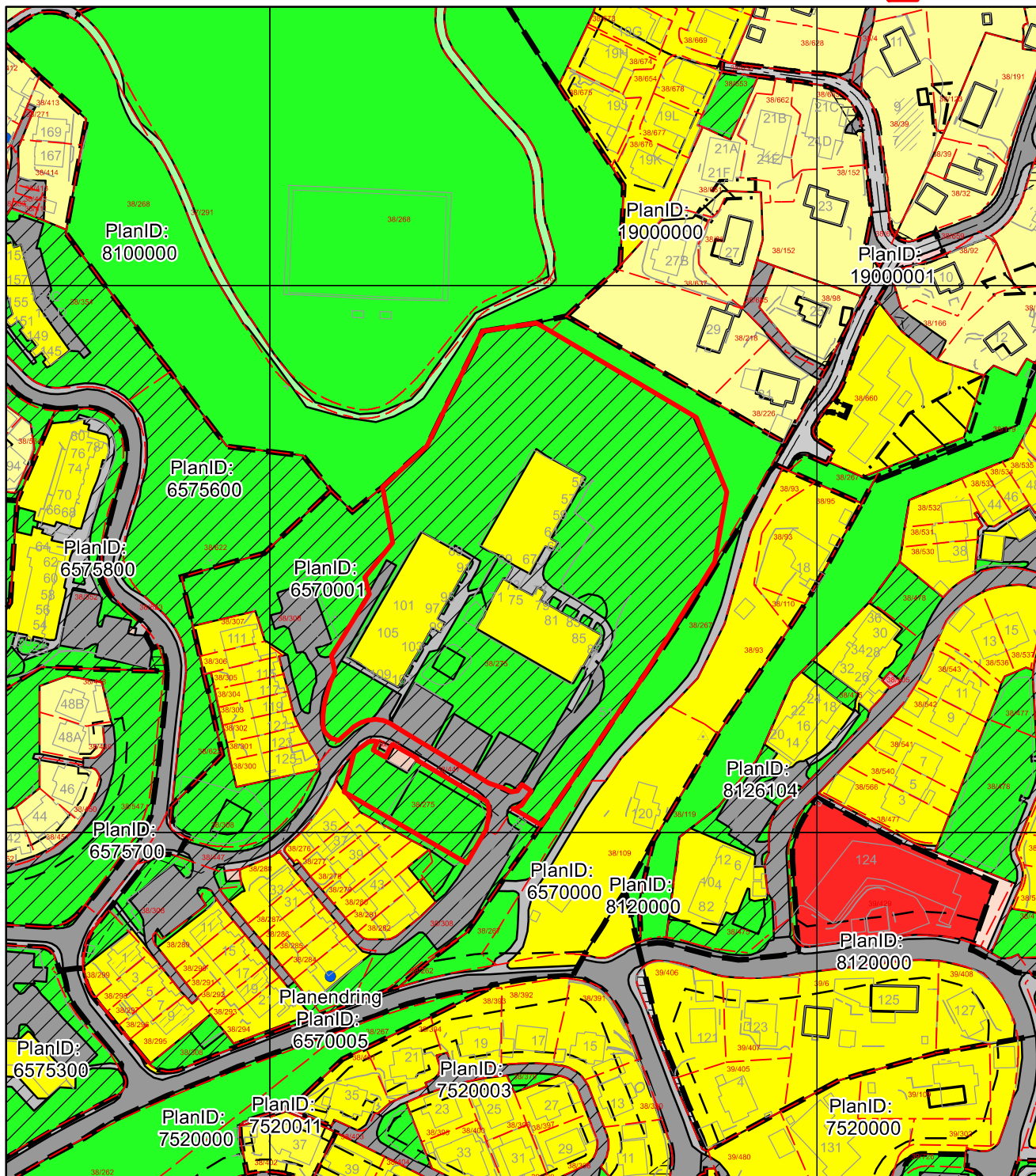
Adresse: Saksarlia 63 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Juridisklinje

- ∕ \ ∕ 1211 - Byggegrense
- ∕ \ ∕ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- ∕ \ ∕ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ∕ \ ∕ 1221 - Regulert senterlinje
- ∕ \ ∕ 1222 - Frisiktlinje
- ∕ \ ∕ 1254 - Tunnel
- ∕ \ ∕ 1259 - Måle- og avstandslinje

### Begrensningsgrense gammel lov

- ∕ \ ∕ Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

- ∕ \ ∕ Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

- ∕ \ 540 - Rasfare
- ≡ 640 - Frisiktzone

### Plangrense

- ∕ \ ∕ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

- ∕ \ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørvevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Unyansert formål

### Arealformål PBL §12-5

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

- 2011 - Kjørveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 22.03.2024


Arealplan-ID: 65270000

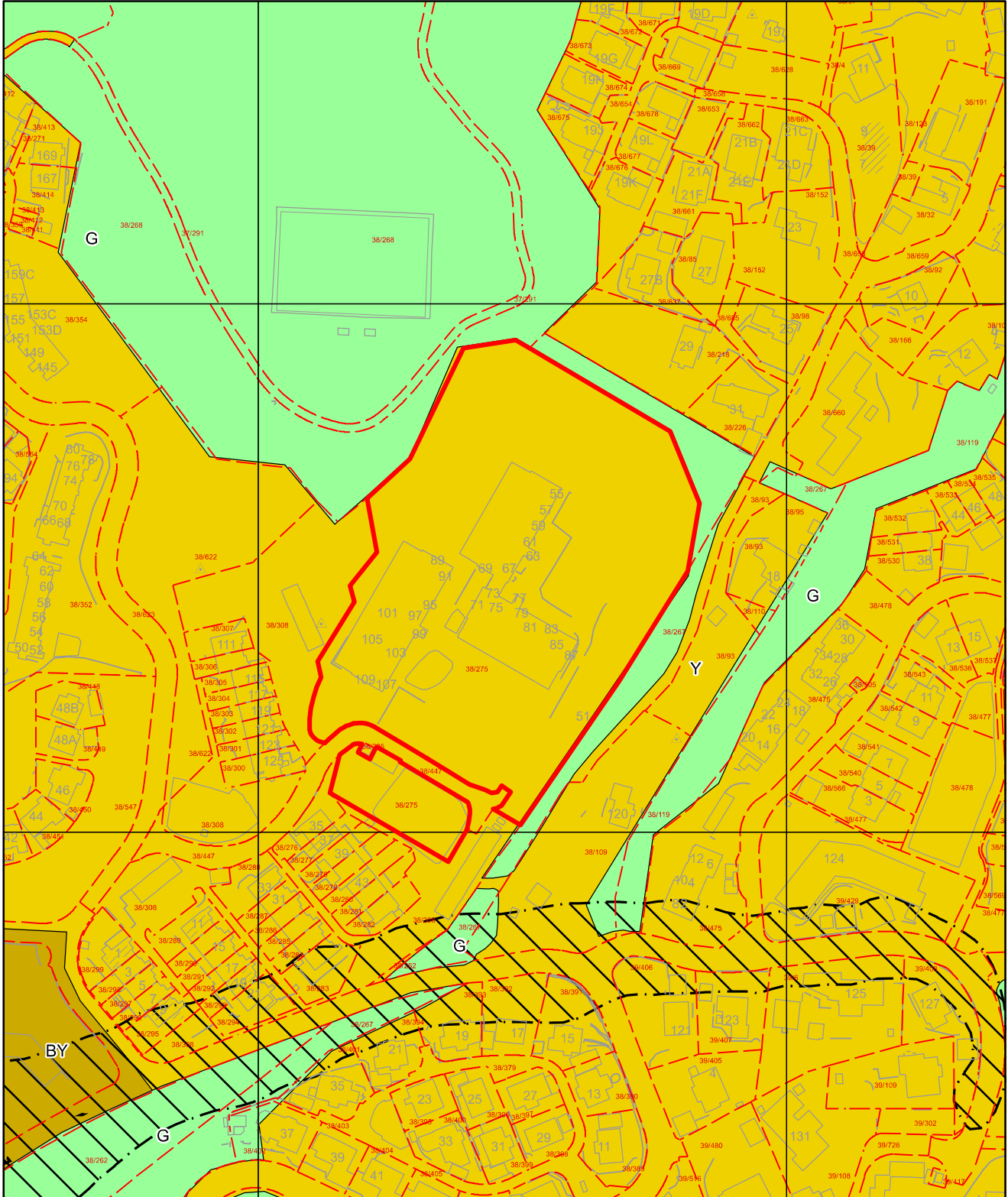
Gnr/Bnr/Fnr: 38/275/0/0

Adresse: Saksarlia 63 m.fl.









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

 Eiendomsmarkering (2)





## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

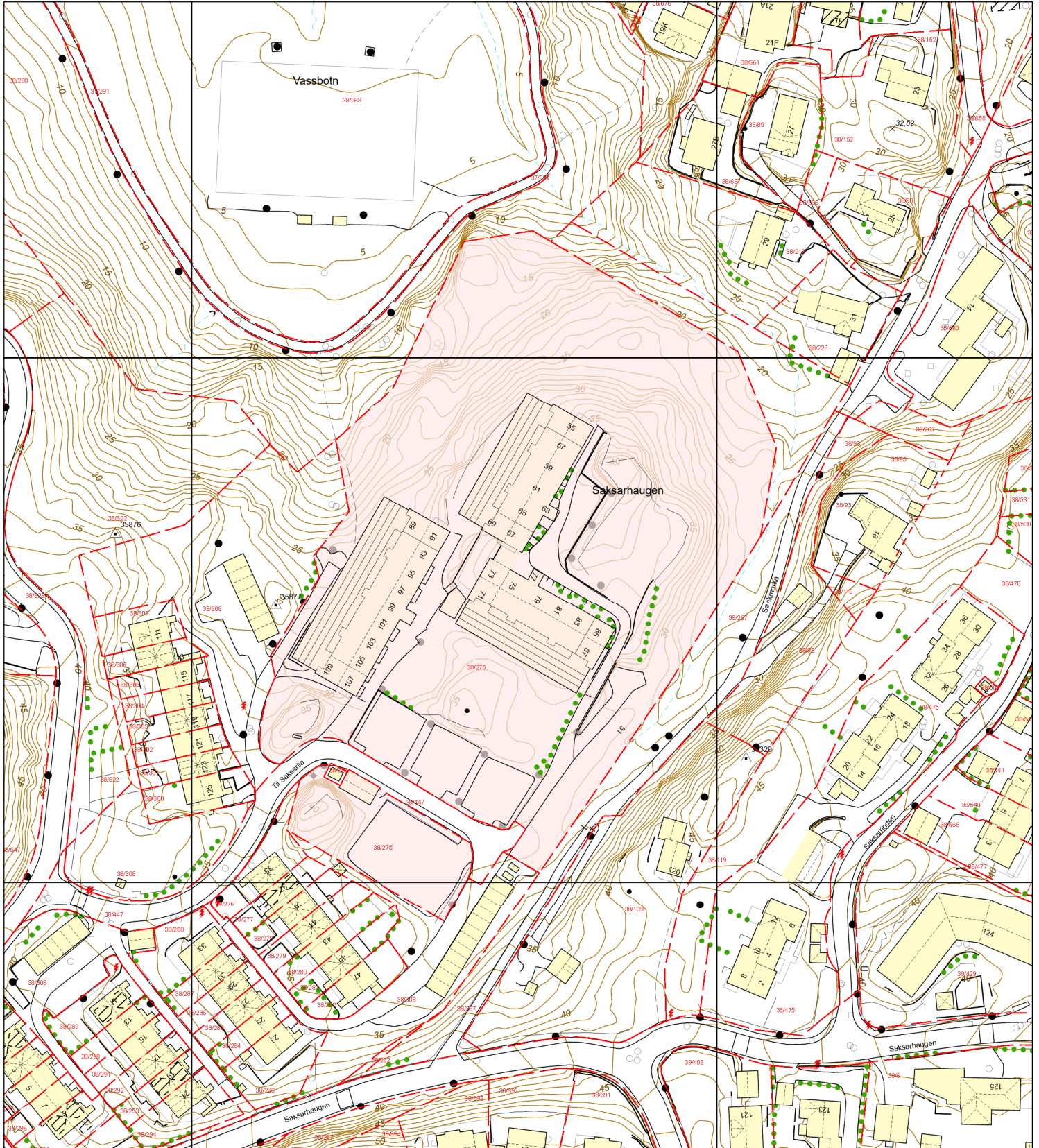
Dato: 22.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/275/0/0

Adresse: Saksarlia 63, 5253 SANDSLI m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE



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