DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sanddalskollen 108

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 43, bnr. 781

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3503 **Eiendomsverdi ref nr:** XA1213

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

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

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

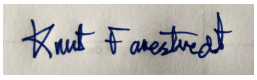
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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

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



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 2 plan + hems Bygget i 1990.

1. etasje inneholder: Entre, bod, gang/trapp, toalettrom, bad, vaskerom og 2 stk. soverom.
Utgang til terrassedekke på ca. 17 m² fra 1 stk. soverom

2. etasje inneholder: Trapp/stue, kjøkken og soverom.
Utang til altan på 14 m² fra stue.

Hems

Opplyst at boligen ble vesentlig oppgrdert innvendig i 2024. Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Utvednig redskapsbod i front på 2 m².
Utvendig bod ved inngangsparti på 4 m².

Opplyst at det er tilhørende garasje i rekke med el-bil lader.

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

Boligen ligger i et veletablert boligområde i Sanddalskollen.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

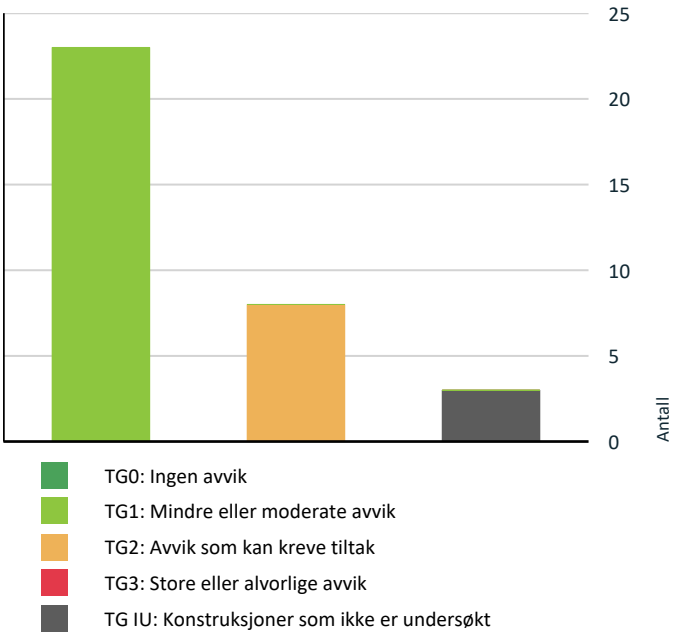
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendig overflater	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak, tekket med betong takstein.
Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Renner, nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Skorsteiner over tak

Beskrivelse

Murt/pusset element pipe kledd med beslag (beslag fra 2019).
Skorstein er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak. Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av skorstein som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon (skråtak), ikke mulighet for kontroll av underliggende konstruksjoner og eventuelle skjulte forhold, og det foreligger ikke dokumentasjon for konstruksjonen. "§ 2-9", Punkt "e" i forskriften sier "se om det er ventilering eller lufting", dette er ikke mulig på aktuell bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende enkelfalset trekledning.
Opplyst at deler av kledningen er skiftet, ellers kledning fra byggeåret.

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

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

Vurdering av avvik:
• Eldre kledning med noe værslitasje.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Fukt kan trekke inn i bakenliggende konstruksjoner og føre til videre skade.
Tiltak: Kledning bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når det blir nødvendig.
Årsak er aldersrelatert.

TG 1 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse

2 stk. velux vinduer på hems fra 2016.
1 stk. isolerglass vindu på hems fra 2024.
2 stk. isolerglass vindu i 2. etasje fra 2024.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med noe slitasje.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedører: Panelede tredører med felt av isolerglass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eldre dører (fra byggeår) med noe slitasje.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Dørene må vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale/trevirke, malt rekkverk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Innvendig overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Laminat i entre, eik parkett på resterende.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, spillvegger.
Tak: Hvite huntonitt takplater.

2. etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Tak: Malt platekledning, furupanel, malte takbjelker.
Spotlights i tak på kjøkken.

Hems.
Gulv: Tepper, heltregulv.
Vegg: Malt platekledning, malt panel.
Tak: Hvite huntonitt takplater.

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

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

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Ikke 100% faglig finish på maler- og sparkelarbeidet.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare. Hvis man vil bedre overflate finish er nytt sparkel/malerarbeid aktuelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, badekar med dusj, elektrisk håndkletørker, servant med møblement, speil og belysning.
Det foreligger dokumentasjon for utført arbeid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

Vurdering av avvik:

• Dør er plassert i definert våtsone.

Konsekvens: Det er ikke uvanlig at dører er plassert innenfor definert våtsone. Slike løsninger kan fungere uten at det oppstår skader, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning av utsatte materialer.
Tiltak: Utsatte materialer bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak er prosjekteringsfeil iht. dagens TEK 17 som definerer våtsoner (som skal bestå av fuktbeskyttede materialer/overflater).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.

Årsak: Montering av membran ved/mot døråpning er ikke utført i.h.h.t preaksepterte løsninger i TEK 17.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, badekar med dusj, elektrisk håndkletørker, servant med møblement, speil og belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra luke i veg under trapp. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil.
Innredet med utslagsvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.
Det foreligger dokumentasjon for utført arbeid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og malt platekledning i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Montering av membran ved/mot døråpning er ikke utført i.h.h.t preaksepterte løsninger i TEK 17.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med utslagsvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og skap/sentral for rør i rør system.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da gulv/vegger ikke blir utsatt for vannsøl ved daglig bruk.

Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Kompositt vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og malt platekledning på vegger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og servant med møblement, speil og beleysning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte, bryter plassert i gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 L smartvarmtvannsbreder er plassert på vaskerom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Byggeår, det ble utført noe arbeid på anlegget i 2024.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Byggeår, det ble utført noe el-arbeid i 2024.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, på arbied utført i 2024.

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

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

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

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

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

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

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

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

HMS avvik:
Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 87 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Rømningsvei:
Hems tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Konsekvens: Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann.
Tiltak: Godkjent rømningsvei bør etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.
Innvendig trapp har åpninger i trinn som er større enn dagens krav.
Lav ganghøyde i del av trappeløpet.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav. Lav ganghøyde er upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein. Boligen ligger over bakkenivå, har ikke u-etasje/ grunnmur som er inntillfylt.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av såle og rimuren lik dagens krav/ standard for fuktsikring.

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

Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot såle/ ringmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon)

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ikke mulig å måle fall forhold i front pga. terrassedekke, følgelig settes TGUI.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).
Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiere

Standard
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

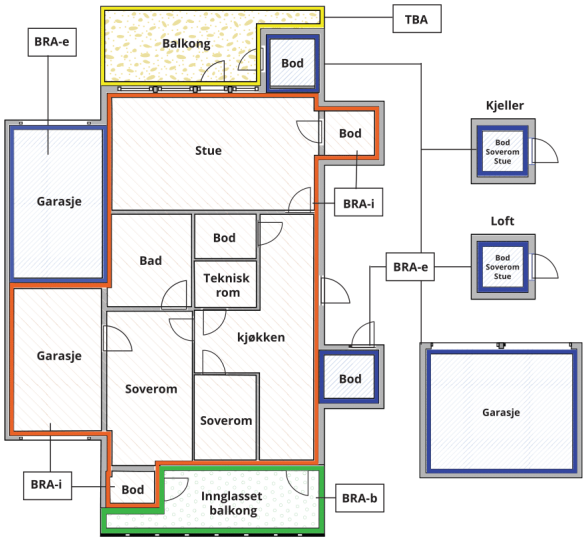
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	55	6		61	17
2. etasje	55			55	14
Hems					
SUM	**110**	**6**			**31**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bod, gang/trapp, toalettrom, bad, vaskerom, 2 stk. soverom, utgang tilterrassedekke på ca. 17 m² fra 1 stk. soverom	Utvendig bod ved inngangsparti, utvendig redskapsbod i front	
2. etasje	Trapp/stue, kjøkken, soverom, utgang til altan på 14 m² fra stue		
Hems	Hems (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 5,90 m²
- Bod 1,20 m²
- Gang/trapp 12,30 m²
- Toalettrom 1,40 m²
- Bad 4,80 m²
- Vaskerom 5,20 m²
- Soverom 10,60 m²
- Soverom 10,60 m²

- Utvendig bod ved inngangsparti 4,00 m² (BRA-e)
- Utvendig redskapsbod i front 2,00 m² (BRA-e)

- Terrassedekke ca. 17,00 m² (TBA)

2. etasje.
- Trapp/stue 32,40 m²
- Soverom 10,70 m²
- Kjøkken 10,80 m²

- Altan 14,00 m² (TBA)

Hems
Gulvflate er på ca. 23 m² uavhengig av måleregler.
Arealet er ikke målbart grunnet lav høyde/manglende breddekrav.

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

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

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

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

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje i rekke	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Beate Risøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	781		0	168.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sanddalskollen 108

Hjemmelshaver
Risøy Beate, Demurtas Matteo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	
2	24.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.
3	27.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Gjensidige

Egenerklæring

Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sanddalskollen 108	Sanddalskollen 108	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023.

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 januar 2024 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Risøy, Beate

Selger

Demurtas, Matteo

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad-, vaskerom og toalettrom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OK+

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 **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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet alle vinduer og verandadør på husets sydøst-side.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OK+

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Forrige eier opplyser om nytt tak: Pipeinndekning og blindløys mellom boligene. Innsetting av to stk. nye takvinduer av typen Velux.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk og Selvik Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt tak. Takpapp, nye lekter og takstein med veiledning fra faglært.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier opplyser om oppgradering av terrasse: montert "tiltak" undertak i underkant av terrasse oppe. Nye terrassebord både oppe og nede. Redskapsbod på platting nede, kan fjernes om man ønsker større uteplass.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2010

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier opplyser om at det er skiftet kledning på fasade øst. Hele huset ble beiset i 2015.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier informerer om at de syv øverste kledningsbordene på kortvegg mot nabo.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

All elektrisitet i forbindelse med totalrenovering av bad-, vaskerom og toalettrom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Team AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier opplyser om installasjon av nytt kjøkken. 17 punker og to nye kurser. Montering av led-spotter i tak og montering av komfyrvakt.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier opplyser om installering av el-bil-lader og stikkontakter i garasjen. Overspenningsvern og jordfeilsautomer.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier opplyser om installasjon av 9 stk. nye jordfeilsautomater (nye sikringer i sikringsskap).

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro

10.4.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med totalrenovering av bad-, vaskerom og toalettrom ble nye rør lagt "rør-i-rør". Det ble også skiftet rør på kjøkken i den forbindelse.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NORØR AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av ny varmepumpe i hovedetasjen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Godt&Varmt AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Forrige eier opplyser om at det er observert skjeggkre på bad i 2020/21. Sanering av hele boligen utført på forsikring av Nokas Skadedyr i 2021.

Vi har observert skjeggkre et par ganger etter vi flyttet inn i 2024.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Forrige eier opplyser om at tidligere eier bygget hems i 1998.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

19.08.2026 - målt til 15 Bq/m3 som gjennomsnitt de siste 365 dager.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

Farger brukt i huset:
Innerste loft - Fresh Pasta
Oppholdsrom loft - Macchiato
Stue - Minty breeze og Light
Kjøkken - Smoothe white og tapet fra Boråstapeter
Soverom 2.etg. - Dus
Trapp - Smooth white
Gang - Smooth white
Soverom (nærmest trapp) - Myk
Soverom (med utgang til hage) - Macchiato
Gjestetoalett - Frostrøyk
Vaskerom - Frostrøyk
Entrè - Kardemomme
Ytterdør - Dempet sort

Forrige eier opplyser også om oppgraderinger på egeninnsats;
(2021/23) Nytt gulv i stove, kjøkken og soverom; Pergo Laminat "lillehammer", undergulv "pergo smart".
(2018) Nytt gulv i entrè. Vinyl, med Veria varmeplater under.
(2021) Nytt Ikea Kjøkken m/AEG dampstekeovn.
Koblet til kjøkkenvask, samme plassering som tidligere.
To av lysspottene ved inngangspartiet fungerer ikkje.

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 42258219

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Beate Risøy	**2026-08-19**	**Matteo Demurtas**	**2026-08-19**

Identification

Beate Risøy

Identification

Matteo Demurtas

Signicat

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

Boligopplysninger:

Seljelia SA	**Vår ref.:**	521/23	**Fødselsdato eier:**	17.04.1988
Sanddalskollen 108	**Type:**	Frittstående huseierlag	**Fødselsdato medeier:**	25.12.1990
5224 NESTTUN	**Eiere:**	Beate Risøy, Matteo Demurtas		

Organisasjonsnr: 956 192 137

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Andelsavgift (forfall hver 3. md.)	(2.580,00 i Jul. 26)	0
Tilleggsytelser:	Kabel-tv (forfall hver 3. md.)	(2.070,00 i Jul. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Amland
Adresse:	Sanddalskollen 87
Postnr/-sted:	5225 NESTTUN
Telefon:	Mob.: 41695849
E-post:	oystein.amland@outlook.com

6: Ligning - 1993

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	0
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 43/788, 43/787, 43/786, 43/785, 43/796, 43/795, 43/794, 43/793, 43/789, 43/790, 43/791, 43/792, 43/797, 43/798, 43/799, 43/800, 43/801, 43/802, 43/803, 43/804, 43/777, 43/778, 43/779, 43/780, 43/781, 43/782, 43/783, 43/784

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615987

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.10.1990
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 80

Fasiliteter:

Type G - Tomt ca. 150 m2 - G/B.nr. 43/781

GENERELLE OPPLYSNINGER: Seljelia SA består av 28 4 roms rekkehus. Lekeplass er oppgradert i 2017. Kjøpesenter like nedenfor bebyggelsen. Kringlebotn Skole. Noen av beboerne har egen innvendig og utvendig bod, dette er variabelt i hver enkelt bolig. Forsikring: Ikke alle rekkehusene har forsikring via fellespolise - sjekkes mot avtale.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold.

FELLESPLIKTER I LAGET: Frivillig dugnad

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

PARKERINGSFORHOLD: Felles parkeringsplass utendørs for beboer og gjester. Noen av beboerne har fast garasjeplass.

Boligopplysninger:

Seljelia SA	**Vår ref.:**	521/23	**Fødselsdato eier:**	17.04.1988
Sanddalskollen 108	**Type:**	Frittstående huseierlag	**Fødselsdato medeier:**	25.12.1990
5224 NESTTUN	**Eiere:**	Beate Risøy, Matteo Demurtas		

Organisasjonsnr: 956 192 137

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, mulighet for vedfyring i enkelte av boligene.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektivt kabel-tv, men individuelt bredbånd. Er tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Beate Risøy

Andelseiers underskrift

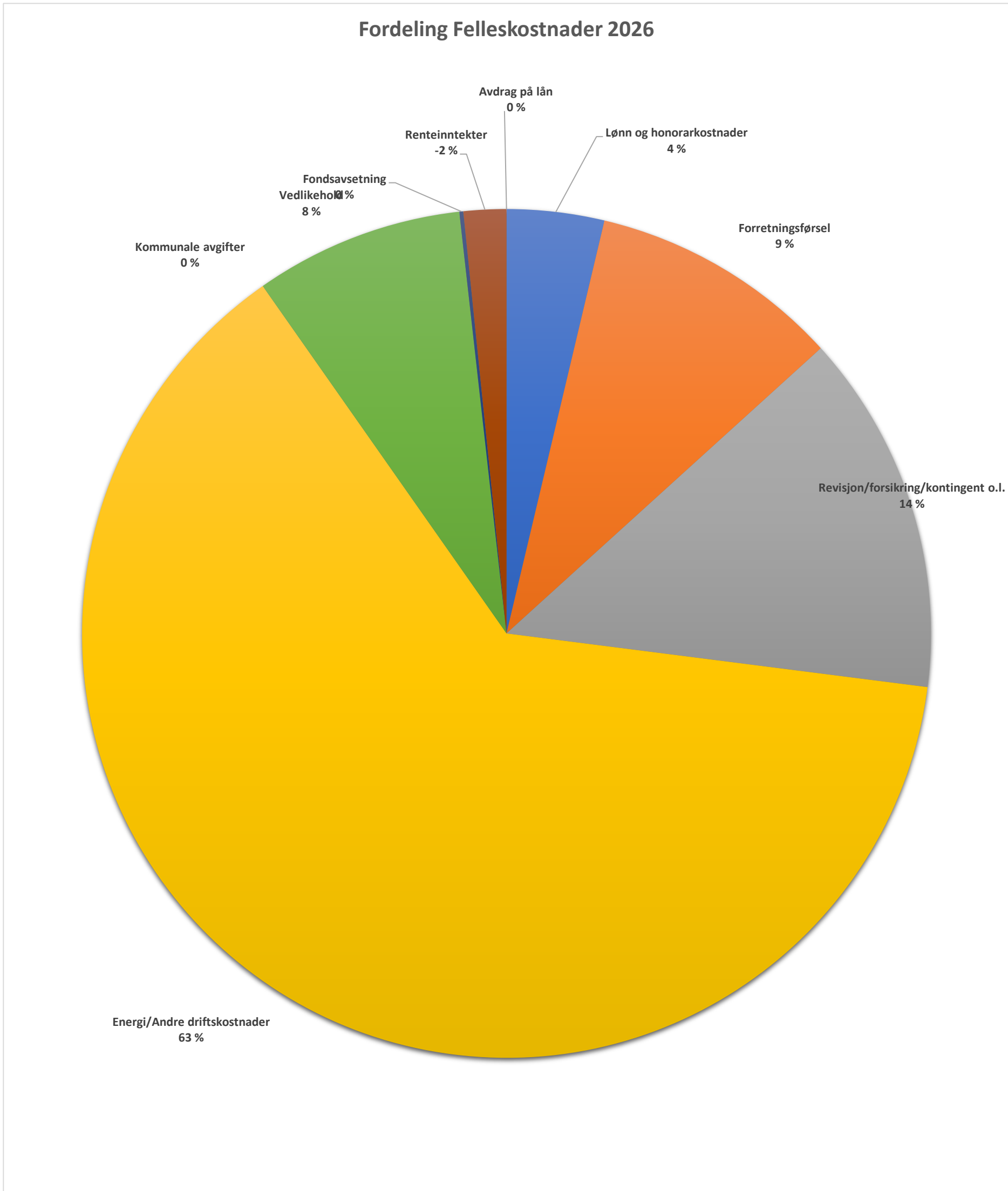
_____

Matteo Demurtas

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

521 Seljelia SA

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



VEDTEKTER FOR SELJELIA SA

Endret 12.04. 2018

§1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Seljelia SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Bergen kommune.

§3. Virksomhet

Foretakets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom gnr. 43 bnr. 805 i Fana/Bergen som er fellesareal for huseierne/ medlemmene.

Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

§4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Andelsinnskuddet utgjør kr 2 800,-. Beløpet er fordelt på 28 medlemmer à kr 100,-.

Alle huseierne innen boligfeltet har rett og plikt til medlemskap/andelstegning i sameiet. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsretten til hus innen området. Andelsinnskuddet blir ikke tilbakebetalt ved utmelding.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

Medlemmene/ huseierne plikter å betale årlig kontingent og delta i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøte. Årsmøtet kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp begrenset oppad til 2 ganger gjeldende kontingent pr. år som skal betales av medlemmene når det er nødvendig å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet kan videre med 3/4 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom.

§5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

§6. Styre og daglig leder
Foretaket skal ha et styre med 3 medlemmer med 2 varamedlemmer som velges av og blant medlemmene eller medlemmenes husstandsmedlemmer. Styret og styrets leder velges av årsmøtet for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede.
Medlemmene er forpliktet til å motta valg tilstyret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.
Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

§7 Revisor
Opphevet på årsmøte 12. april 2018

§8 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen 30. juni etter skriftlig innkalling som sendes andelseierne med kjent adresse, senest 14 dager før årsmøtet avholdes.
Eventuelle saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte må meldes skriftlig til styret i så god tid at de kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem minst en uke før årsmøte skal holdes.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 3 medlemmer forlanger det. Det innkalles på samme måte som det ordinære årsmøtet - men med 8 dagers varsel.
Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:
1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd eller dekning av tap.
2. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
3. Valg av styret og styrets leder jfr punkt 6.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er utrykkelig nevnt i innkallingen eller etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

På årsmøtet har hvert medlem/ husstand en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av en annen huseier eller husstandsmedlem. Et medlem/husstand kan bare møte med 1 - en - fullmakt. Alle valg og avgjørelser på årsmøte treffes ved alminnelig flertall - med de unntak som fremgår av §§ 4 og 9. Ved stemmelikhet skal styreleders stemme telle dobbelt. Votering skal skje skriftlig dersom en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 9 Endring i vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøte og krever 2/3 flertall.

§10 Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket
Ved oppløsning av foretaket har foretakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 5 årene.

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside - www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seljelia SA tirsdag 21.04.2026 kl. 19:30 - Kringlebotn aktivitetshus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Følgende 11 husstander inklusive styremedlemmer var representert: Torgeir i Sanddalskollen nr 75, Per 77, Lisa 79, Øystein 87, Henning 89, Trond 99, Tommy 101, Stian 102, Leif Andre 104, Beate 108, Magnus 114.

Ingen boenheter leverte fullmakt.

Fra styret møtte: Leder Øystein Amland, styremedlemmer Trond Borge og Beate Risøy (referent) og varamedlemmer Lisa Søvik og Leif André Bygnes.

Vedtak:

Til sammen 11 husstander med stemmerett.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling, dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslo Øystein Amland som møteleder.

Vedtak:

Øystein Amland ble valgt som møteleder.

1.4 Valg av referent

Styret foreslo Beate Risøy som referent.

Vedtak:

Beate Risøy ble valgt som referent.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder er Tommy Isaksen foreslått som protokollunderskriver.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Tommy Isaksen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke aktuelt.

Vedtak:

x

2. Årsberetning fra styret for 2025

Årsberetningen er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen. Møteleder oppsummerte/informerte om arbeidet styret har utført i året som har gått.

I forbindelse med informasjon om Vestbo sin portal kom det frem i møtet at en av huseierne ikke får tilgang til dokumenter på portalen. Lisa sjekker opp i dette. Videre fikk Henning Økland, Torgeir Eriksen og Rune Bahus (ikke til stede) en ekstra takk for all innsats og jobb de gjør for laget. Dette blir lagt merke til og vi setter stor pris på deres bidrag.

Vedtak:

Årsberetningen tas til etteretning

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet er utarbeidet av Vestbo og vedlagt innkallingen.

Styreleder gikk gjennom noen nøkkeltall, og presiserte at Seljelia SA ikke må ha eller har revisor (og dermed heller ikke noen revisjonsberetning).

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr. 28.000 pr. år, dvs.kr. 1.000 pr. boenhet. Dette er i tråd med hva som er vanlig for mindre huseierlag. Beløpet foreslås fordelt med kr. 20.000 til styreleder og kr. 2.000 til hvert av de 4 styre- og varamedlemmene.

(Forslaget til økt godtgjørelse ble presentert i innkallingen til årsmøtet.)

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 28.000, fordelt med kr. 20.000 til styreleder og kr. 2.000 til hvert av de 4 styre- og varamedlemmene.

- Vedtatt uten innsigelser.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Trond Borge foreslås å fortsette som styremedlem i 1 år.

Vedtak:

Trond Borge velges til styremedlem i 1 år.

5.2 Valg av varamedlem

Lisa Marlene Søvik foreslås å fortsette som varamedlem i 1 år.

Leif Andre Bygnes foreslås å fortsette som varamedlem i 1 år.

Vedtak:

Lisa Marlene Søvik velges som varamedlem i 1 år.

Leif Andre Bygnes velges som varamedlem i 1 år.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

- er uendret fra i fjor.

Vedtak:
Etter valget består styret av

Styreleder Øystein Amland, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Trond Borge, valgt for 1 år i 2026

Styremedlem Beate Risøy, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem Leif Andre Bygnes, valgt for 1 år i 2026

Varamedlem Lisa Marlen Søvik, valgt for 1 år i 2025

6. Saker

Styret har ikke mottatt saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Vedtak:
x

Protokoll for Seljelia SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øystein Amland (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Beate Risøy (sign.)	26.04.2026
Protokollvitne	Tommy Isaksen (sign.)	23.04.2026

Innkalling til

Årsmøte

Seljelia SA



Innkalling til ordinært årsmøte for Seljelia SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Seljelia SA onsdag 11.06.2025 kl 19:30. Møte vil bli holdt i Kringlebotn Aktivitetshus

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsberetning fra styret for 2024

3 Årsregnskap 2024

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare behandle saker som inngår i lagets formål, jf. vedtektene.

05.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap og fullmaktsskjema

2. Årsberetning fra styret for 2024

Årsberetningen for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning.

3. Årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024 skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Årsmøtet avgjør godtgjørelse til styret for foregående styreperiode.

Forslag til vedtak: Honararet til styreleder settes til NOK 10 000.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Aino Susan Tveitarås

Styremedlem Magnus Rakneberg

5.1 Valg av styreleder

Øystein Amland foreslås valgt til styreleder i 2 år.

Forslag til vedtak: Øystein Amland velges til styreleder i 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Trond Borge foreslås valgt til styremedlem i 1 år.

Beate Risøy foreslås valgt til styremedlem i 2 år.

Forslag til vedtak: Trond Borge velges til styremedlem i 1 år.

Beate Risøy velges til styremedlem i 2 år.

6. Saker

Styret har ikke mottatt saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Seljelia SA onsdag 11.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Seljelia SA

Virksomhetens art og lokalisering

Seljelia SA er et sameie som har til formål å opparbeide og vedlikeholde eiendommen Gnr 43, Bnr 805 i Sanddalskollen i Bergen kommune som er fellesareal for sameierne.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2024, og 3 møter så langt i 2025. Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av dugnader, diverse vedlikehold og påkostninger.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om kontroll av det elektriske anlegget for lading av biler, og kontroll av det elektriske anlegget knyttet til utebelysningen. Ladeanlegget for biler ble installert i 2018, og sist det elektriske anlegget for utebelysningen ble kontrollert/utbedret var i 2008.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Gangveien opp mellom garasjene 71 og 79 og husene 71 og 81 er utbedret med lys og rekkverk. Kostnaden beløp seg til ca NOK 84 000.

Ekstern oppdragsgiver har foretatt kontroll av lagets lekeplasser. Lekeapparatene ble funnet i orden. Andre utbedringer som det ble påpekt må utføres, kan bli gjort på en dugnad.

Lerketreet som står mellom husene 79 og 91 ble beskåret.

Sameiets eiendommer framstår i dag som i god stand.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll.

Styret har løpende tilsyn med fellesarealer, lekeplasser og bosshus. Styret iverksetter utbedringer ved behov.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets sameiet er ikke revisjonspliktig.

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Det er siste år registrert 2 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Skadedyr(humle/vepsebol i yttervegg og tekstilmøll).

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær årsmøte torsdag 30.05.2024 bestått av:

Styreleder, Aino Susan Tveitarås valgt for 1 år i 2024
Styremedlem, Øystein Amland valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Magnus Rakneberg valgt for 1 år i 2024
Varamedlem, Leif Andre Bygnes valgt for 2 år i 2024
Varamedlem, Lisa Marlene Søvik valgt for 2 år i 2024

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Aino Susan Tveitarås

Styremedlem Magnus Rakneberg

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		288 960	288 960	288 960	288 960
Andre inntekter	3	305 663	282 208	310 280	316 416
SUM INNTEKTER		**594 623**	**571 168**	**599 240**	**605 376**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	1 410	1 410	1 410	1 410
Forretningsførsel		41 244	38 982	41 241	47 215
Andre honorarer		3 504	0	3 500	0
Forsikringspremier		60 101	59 366	62 453	72 121
Energikostnader		61 682	65 927	67 061	55 853
Andre driftskostnader	5	310 735	319 069	288 370	310 913
Vedlikehold	6	89 219	170 640	20 000	30 000
SUM KOSTNADER		**577 895**	**665 394**	**494 035**	**527 512**
DRIFTSRESULTAT		**16 728**	**-94 226**	**105 205**	**77 864**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		11 233	9 102	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**11 233**	**9 102**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**27 962**	**-85 124**	**105 205**	**77 864**
Overføringer og disponeringer		**27 962**	**-85 124**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		15 375	35 871
Restanser felleskostnader		20 491	39 453
Vestbo i mellomregning		603 325	547 486
Andre fordringer		174 033	92 941
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**813 224**	**715 752**
SUM EIENDELER		**813 224**	**715 752**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	2	2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		**2 800**	**2 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	693 629	665 667
Sum opptjent egenkapital		**693 629**	**665 667**
Sum egenkapital	**2**	**696 429**	**668 467**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		85 505	38 462
Annen kortsiktig gjeld		31 290	8 823
Sum kortsiktig gjeld		**116 795**	**47 285**
Sum gjeld:		**116 795**	**47 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**813 224**	**715 752**

Sted:_____, dato:_____

Aino Susan Tveitarås	Magnus Rakneberg	Øystein Amland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**668 467**	**753 591**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	27 962	-85 124
B. Årets endring i disponible midler	**27 962**	**-85 124**
C. Disponible midler	**696 429**	**668 467**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	603 325	547 486
Kortsiktige fordringer	209 899	168 266
Omløpsmidler	**813 224**	**715 752**
Kortsiktig gjeld	**-116 795**	**-47 285**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**696 429**	**668 467**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 800	0	2 800
Annen egenkapital	665 667	27 962	693 629
Sum egenkapital 31.12.	**668 467**	**27 962**	**696 429**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	203 280	171 360
3620 Innkreving strøm	40 582	0
3685 Diverse inntekter fri	61 801	110 848
Sum	**305 663**	**282 208**

3620 - Lading el-bil.
3685 Strøm garasje og forsikring.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	**11 410**	**11 410**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret,

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 571	115 413
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	8 000
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	1 400
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	204 462	190 557
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 800	2 800
7720 Generalforsamling	1 000	900
7770 Bank og kortgebyrer	168	0
7772 Andre gebyrer	10 734	0
Sum	**310 735**	**319 069**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 675	29 907
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 538	134 880
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 321	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	40 875	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	809	5 853
Sum	**89 219**	**170 640**

Andre opplysninger

Andelskapital totalt	**Antall Andeler**
2 800	**28**

Resultat og balanse med noter for Seljelia SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seljelia SA

Styreleder	Aino Susan Tveitarås (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Magnus Rakneberg (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Øystein Amland (sign.)	25.04.2025



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til

Årsmøte

Seljelia SA



Innkalling til ordinært årsmøte for Seljelia SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Seljelia SA tirsdag 21.04.2026 kl 19:30. Møte vil bli holdt i Kringlebotn aktivitetshus

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning fra styret for 2025

3 Årsregnskap 2025

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlem
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare behandle saker som inngår i lagets formål, jf. vedtektene.

09.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap og fullmaktsskjema

2. Årsberetning fra styret for 2025

For lag med krav om årsberetning i henhold til vedtektene, skal denne følge vedlagt innkalling.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning.

3. Årsregnskap 2025

Regnskapet for 2025 skal godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr. 28.000 pr. år, dvs.kr. 1.000 pr. boenhet. Dette er i tråd med hva som er vanlig for mindre huseierlag. Beløpet foreslås å fordeles med kr. 20.000 til styreleder og kr. 2.000 til hvert av de 4 styre- og varamedlemmene.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Trond Borge

Varamedlem, Lisa Marlene Søvik

Varamedlem, Leif Andre Bygnes

5.1 Valg av styremedlemmer

Trond Borge foreslås valgt til styremedlem i 1 år.

Forslag til vedtak: Trond Borge velges til styremedlem i 1 år.

5.2 Valg av varamedlem

Lisa Marlene Søvik foreslås valgt til varamedlem i 1 år.

Leif Andre Bygnes foreslås valgt til varamedlem i 1 år.

Forslag til vedtak: Lisa Marlene Søvik velges til varamedlem i 1 år

Leif Andre Bygnes velges til varamedlem i 1 år

6. Saker

Styret har ikke mottatt saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Seljelia SA tirsdag 21.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for Seljelia SA

Virksomhetens art og lokalisering

Seljelia SA er et sameie som har til formål å opparbeide og vedlikeholde eiendommen Gnr 43, Bnr 805 i Sanddalskollen i Bergen kommune som er fellesareal for sameierne.

Styrets arbeid

(- gjelder perioden mellom årsmøtene 11.06.2025 og 21.04.2026.)

Styret har i beretningsperioden avholdt 3 møter i 2025, og 1 møte i 2026. Viktige arbeidsoppgaver har vært kontroll av alle lysstolpene på området vårt og utskifting av armaturer og lyspærer, fjerning av de svartelistede rynkerosene mellom ballbanen og lekeplassen i øvre Seljelia, samt organisering av høstdugnad (vårdugnad ble gjennomført 12.05.2025). Brøyting/salting-avtalen med Olsen Vedlikeholdsservice er fulgt opp.

Styret har også inngått avtale med Telenor om å strekke fiberoptisk kabel for overføring av internettdata og TV-signaler til den enkelte bolig. Avtalen er en såkalt kollektivavtale og vil erstatte dagens TV- og internettavtale. Samtlige 28 huseiere har sluttet seg til avtalen. Arbeidet med legging av fiberkabelen er påbegynt rett før påsken 2026, og forventes ferdigstilt et par uker etter påske.

Styret har tatt i bruk e-postløsningen som ligger i Vestbo-portalen. Dette har både ført en til enklere og bedre kommunikasjon mellom styret og beboerne, men også til en bedre dokumentasjon av aktiviteter og informasjonsutveksling i huseierlaget.

Vedlikehold og oppgraderingerer

Det er i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Alle lyktestolpene på området vårt er kontrollert og defekte armaturer og lyspærer er byttet ut.
- De to lyktestolpene ved fotballbanen er igjen forsynt med lys. Ny koblingsboks er satt opp ved parkeringsplassen i øvre, og ny kabel er lagt i bakken opp til de to stolpene.
- Lyktestolpen ved parkeringsplassen i øvre er rettet opp.
- Det er montert lys over postkassene på bosshuset.
- De svartelistede rynkerosene nevnt ovenfor er fjernet.
- Lerketreet som stod mellom husnr. 79 og 91 er tatt ned.

Noen av naboene fortjener en ekstra honnør for det frivillige arbeidet de på eget initiativ har gjort på fellesområdet vårt: Torgeir Eriksen, Henning Økland og Rune Bahus.

Planlagt vedlikehold

På området der rynkerosene stod skal det legges plen og beplantes. Det kan være ønskelig at skråningen skal kunne være akebakke om vinteren. På lekeplassen nedenfor må underlaget under dissen utbedres (duk, grus).

Lerketreet skal erstattes med en eller flere planter.

Styret er opptatt av at området der det i dag er ballbane(r) og basketballstativ blir lagt best mulig til rette for barna til lek og andre aktiviteter. Vi tar gjerne i mot innspill til mulige alternative anvendelser av området. En aktivitetspark for sykling/skating er nevnt som en mulighet.

Sameiets eiendommer framstår i dag som i god stand

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for å ivareta internkontrollen.

Styret har løpende tilsyn med fellesarealer, lekeplasser og bosshus og vil iverksette utbedringer ved behov.

Økonomi, forretningsførsel, revisjon, forsikring

Økonomi

Det fremgår av årsregnskapet at sameiet i 2025 har hatt et overskudd på ca. kr. 13.000. Det innebærer at egenkapitalen øker til ca kr. 710.000 pr. 31.12.2025. Seljelia SA er dermed økonomisk solid og har en særdeles god likviditet. Vi har derfor god anledning til å utvikle fellesområdet vårt videre.

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets sameiet er ikke revisjonspliktig.

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Det er siste år ikke registrert noen skadesaker.

Styresammensetning

Styret har siden ordinært årsmøte 11.06.2025 bestått av:

Styreleder, Øystein Amland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem, Trond Borge valgt for 1 år i 2025

Styremedlem, Beate Risøy valgt for 2 år i 2025

Varamedlem, Lisa Marlene Søvik valgt for 2 år i 2024

Varamedlem, Leif Andre Bygnes valgt for 2 år i 2024

Av styrets medlemmer er følgende på valg nå:

Styremedlem Trond Borge - villig til å ta 1 nytt år

Varamedlem, Leif Andre Bygnes - villig til å ta 1 nytt år

Varamedlem, Lisa Marlene Søvik - villig til å ta 1 nytt år

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		288 960	288 960	288 960	288 960
Andre inntekter	3	322 140	305 663	316 416	306 416
SUM INNTEKTER		**611 100**	**594 623**	**605 376**	**595 376**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	1 410	1 410	1 410	2 820
Andre personalkostnader	4	4 321	0	0	0
Forretningsførsel		56 593	41 244	47 215	58 855
Andre honorarer		0	3 504	0	0
Forsikringspremier		76 904	60 101	72 121	84 594
Energikostnader		57 317	61 682	55 853	49 730
Andre driftskostnader	5	300 490	310 735	310 913	339 454
Vedlikehold	6	109 736	89 219	30 000	49 000
SUM KOSTNADER		**616 771**	**577 895**	**527 512**	**604 453**
DRIFTSRESULTAT		**-5 671**	**16 728**	**77 864**	**-9 077**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		18 823	11 233	0	10 000
NETTO FINANSPOSTER		**18 823**	**11 233**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**13 152**	**27 962**	**77 864**	**923**
Overføringer og disponeringer		**13 152**	**27 962**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		16 716	15 375
Restanser felleskostnader		28 031	20 491
Vestbo i mellomregning		7 290	603 325
Andre fordringer		130 519	174 033
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		567 669	0
Sum omløpsmidler		**750 224**	**813 224**
SUM EIENDELER		**750 224**	**813 224**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	2	2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		**2 800**	**2 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	706 781	693 629
Sum opptjent egenkapital		**706 781**	**693 629**
Sum egenkapital	**2**	**709 581**	**696 429**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 896	31 289
Leverandørgjeld		30 252	85 505
Annen kortsiktig gjeld		1 495	1
Sum kortsiktig gjeld		**40 643**	**116 795**
Sum gjeld:		**40 643**	**116 795**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**750 224**	**813 224**

Sted:_____, dato:_____

Øystein Amland Styreleder	Beate Risøy Styremedlem	Trond Borge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**696 429**	**668 467**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	13 152	27 962
B. Årets endring i disponible midler	**13 152**	**27 962**
C. Disponible midler	**709 581**	**696 429**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	7 290	603 325
Kortsiktige fordringer	175 266	209 899
Kontanter og bankinnskudd	567 669	0
Omløpsmidler	**750 224**	**813 224**
Kortsiktig gjeld	**-40 643**	**-116 795**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**709 581**	**696 429**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 800	0	2 800
Annen egenkapital	693 629	13 152	706 781
Sum egenkapital 31.12.	**696 429**	**13 152**	**709 581**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	206 416	203 280
3620 Innkreving strøm	37 120	40 582
3685 Diverse inntekter fri	1 700	61 801
3690 Leieinntekter	76 904	0
Sum	**322 140**	**305 663**

3620 - Lading el-bil.
3685 Strøm garasje.
3690 Fosikring.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5995 Andre sosiale kostnader	321	0
5996 Andre sosiale kostnader styret	4 000	0
Sum	**15 731**	**11 410**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret,

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	54 375	91 571
6500 Verktøy	445	0
6800 Kontorrekvisita	1 118	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	227 646	204 462
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 800	2 800
7720 Generalforsamling	1 000	1 000
7770 Bank og kortgebyrer	0	168
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	8 951	0
7772 Andre gebyrer	3 315	10 734
7781 Bomiljø	840	0
Sum	**300 490**	**310 735**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 799	17 675
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 106	26 538
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	3 321
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	46 169	40 875
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 662	809
Sum	**109 736**	**89 219**

Andre opplysninger

Andelskapital totalt	**Antall Andeler**
2 800	**28**

Resultat og balanse med noter for Seljelia SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seljelia SA

Styreleder	Øystein Amland (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Beate Risøy (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Trond Borge (sign.)	26.03.2026



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seljelia SA onsdag 11.06.2025 kl. 19:30 - Kringlebotn Aktivitetshus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Følgende 10 husstander inklusive styremedlemmer var møtt frem: Sanddalskollen nr 67, 69, 77, 87, 89, 99 og 101 fra øvre Seljelia og 102, 110 og 114 fra nedre.

Ingen boenheter leverte fullmakt.

Fra styret møtte: Leder Aino Susan Tveitarås og styremedlemmer Magnus Rakneberg og Øystein Amland

Vedtak:

Tilsammen 10 husstander med stemmerett.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styrets leder Aino Susan Tveitarås velges som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Aino Susan Tveitarås

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Øystein Amland

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Merete Kallekleiv valgt

2. Årsberetning fra styret for 2024

Årsberetningen for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etteretning

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet er utarbeidet av Vestbo og vedlagt innkallingen.

Styreleder gikk kort gjennom hovedtallene i regnskapet som viser et positivt årsresultat på kr. 27.962. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 utgjør kr. 696.429 som betyr at Seljelia SA har et betydelig beløp i reserve.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Flere tok til orde for å øke godtgjørelsen til styreleder som pr. i dag er kr. 10.000 pr. år. Det ble foreslått å ta dette opp som en sak på neste årsmøte.

Vedtak:
Godtgjørelsen til styreleder for året som er gått forblir uendret på

kr. 10 000.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Øystein Amland foreslås valgt til styreleder i 2 år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Øystein Amland

5.2 Valg av styremedlemmer

Trond Borge foreslås valgt til styremedlem i 1 år.

Beate Risøy foreslås valgt til styremedlem i 2 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Trond Borge velges til styremedlem i 1 år.

Beate Risøy velges til styremedlem i 2 år.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder Øystein Amland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Trond Borge valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Beate Risøy valgt for 2 år i 2025

Varamedlem Lisa Marlen Søvik valgt for 2 år i 2024

Varamedlem Leif Andre Bygnes valgt for 2 år i 2024

Vedtak:
Se ovenfor.

6. Saker

Styret har ikke mottatt saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Vedtak:
x

Protokoll for Seljelia SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aino Susan Tveitarås (sign.)	15.06.2025
Protokollvitne	Merete Kalleklev (sign.)	23.06.2025

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 781	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	3	Fana
Adresse:				
Veiadresse:	Sanddalskollen 108, gatenr 33924	**Grunnkrets:**	1319	Kjenndalen
	5225 Nesttun	**Valgkrets:**	77	Sædalen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7020201	Birkeland
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.02.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	168,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/43/781	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.02.1990	Avgiver	4601/43/329	-169,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/43/781	169,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sanddalskollen 108	Bolig	116,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.03.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	01.05.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.09.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9510362			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		60,0		60,0				
H02			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 26260090
Ordrenummer: 9408924

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00043-0781-0000-000
Eiendommens adresse	Sanddalskollen 108
Eier	Beate Risøy , Sanddalskollen 108 , 5225 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	2517128KR	0.0026	6 544,00	1 636,00
Abonnementsgebyr vann	116m2	7.71	894,36	222,97
Stipulert mengde vann	151m3	11.44	1 727,44	430,67
Abonnementsgebyr avløp	116m2	10.62	1 231,92	307,13
Stipulert mengde avløp	151m3	15.64	2 361,64	588,79
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Papircontainer hver 14.dag	1 container	0346.05	369,50	92,38
Restavfall minstepris 1tømm.pr uke	1 enhet	3271.61	3 271,61	817,90
Total eksl. mva			16 700,47	4 170,84

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 26260090
Ordrenummer: 9408924

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00043-0781-0000-000
Eiendommens adresse	Sanddalskollen 108
Eier	Beate Risøy , Sanddalskollen 108 , 5225 NESTTUN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	14 142,26	0,00	9 279,62	4 862,64	4 862,64	20-05-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

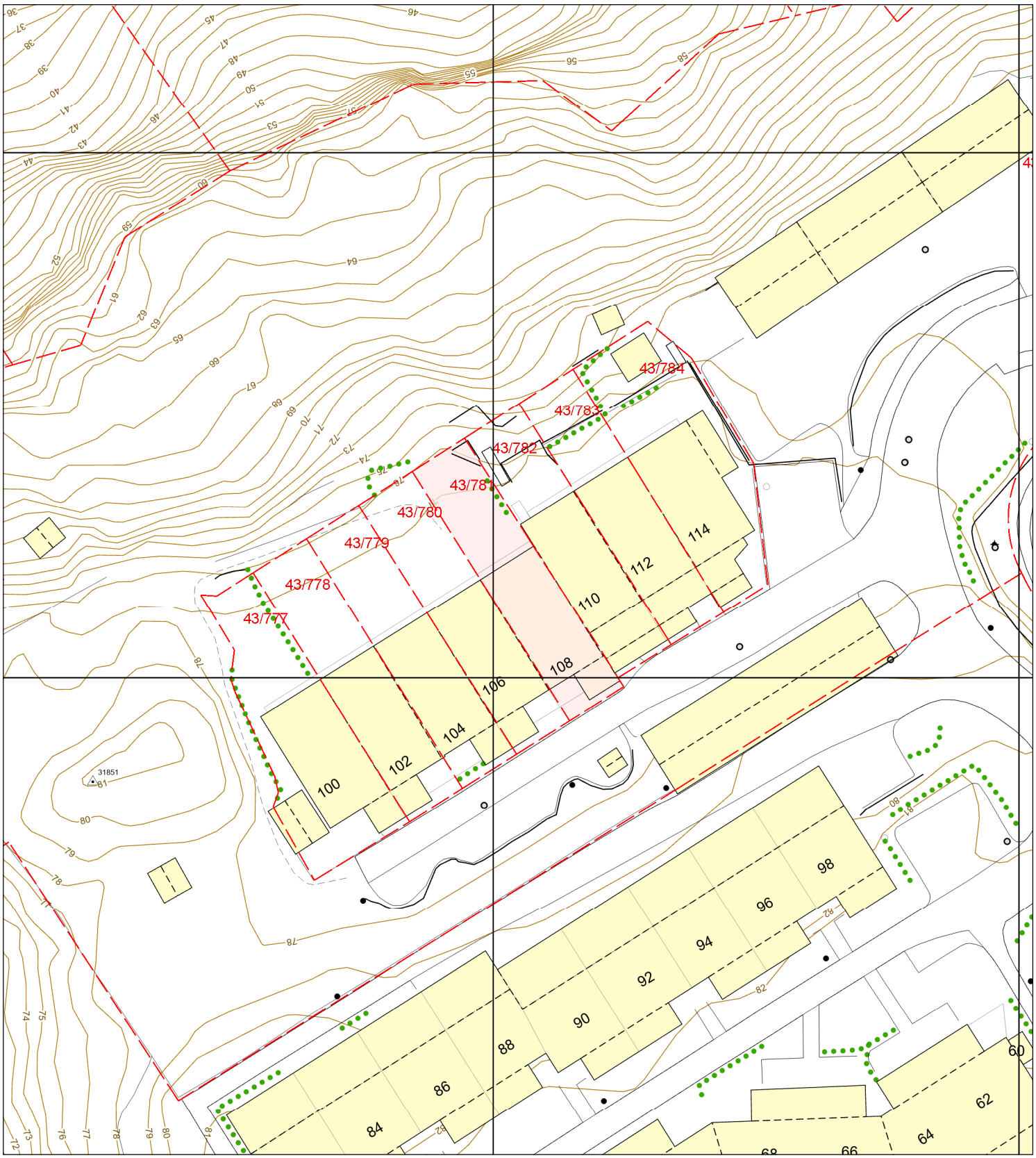
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/781/0/0
Adresse: Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN

N



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

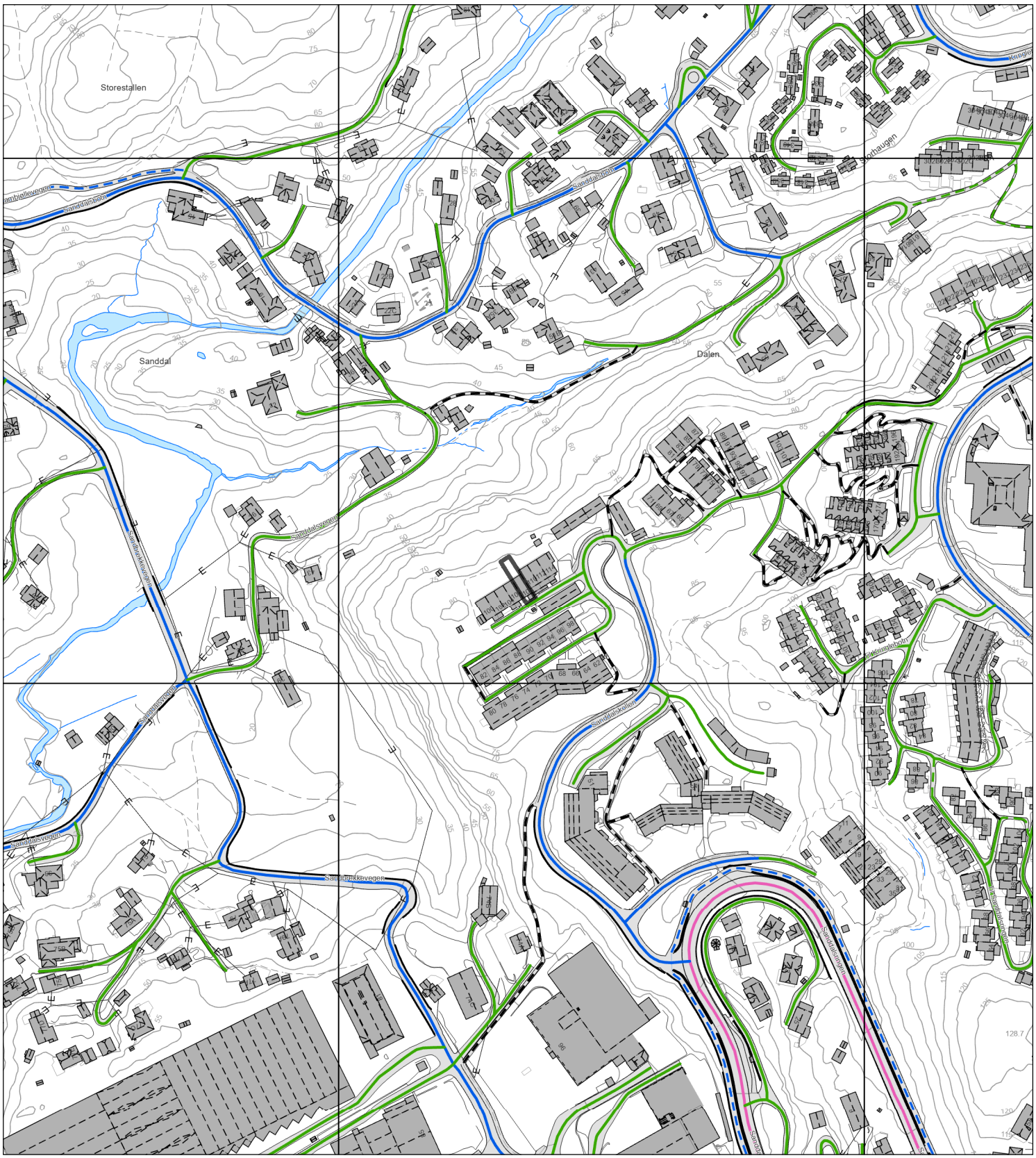
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/781/0/0
Adresse: Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN

N


Storestallen
Sanddal
Dalen
Sanddalsvegen
Sanddalsbotn
Sanddalskollen
Sanddalsheimen
Sanddalsvegen
Sanddalsvegen
Sanddalsveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/781/0/0
Utlistet 17. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259475639	Grunneiendom	0	Ja	168,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6345001	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT B1	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.03.1990	190001559	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6345001	110 - Boliger	78,4 %
6345001	400 - Offentlig friområde	14,3 %
6345001	720 - Felles gangareal	6,9 %
6345001	710 - Felles avkjørsel	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6340010	31	FANA. GNR 47 BNR 329 OG 707, MIDTTUN	3	190070110
6340006	31	FANA. GNR 43 BNR 724, MIDTUN, OMRÅDE O-16	3	199705938
6340000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5	3	190001559
6350000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 2	3	190410103

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
43/788	139890418-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	26.06.2017	201707028

Skrevet ut 17. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

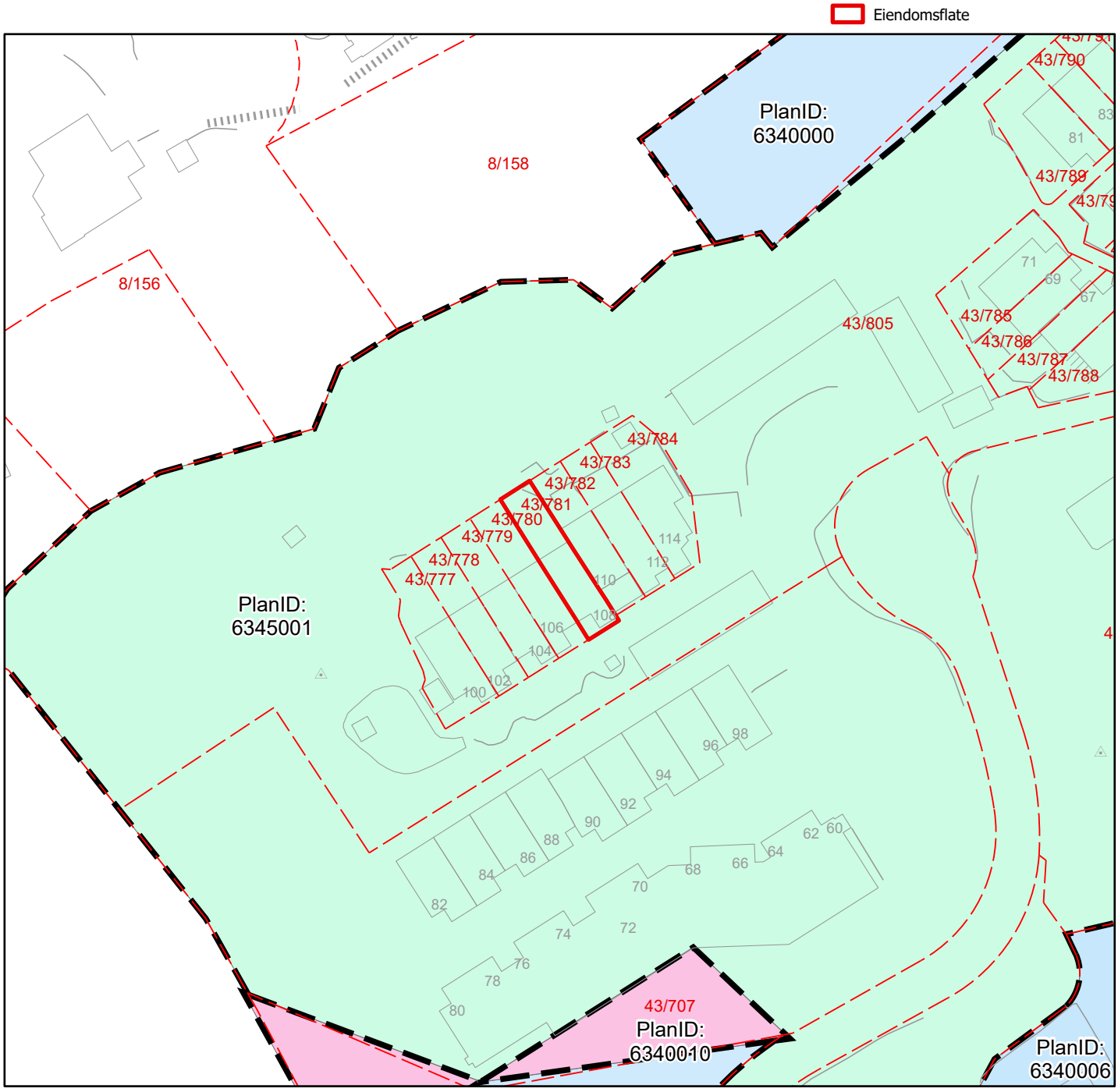
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/781/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Sanddalskollen 108

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6345001



Reguleringsplan på grunnen

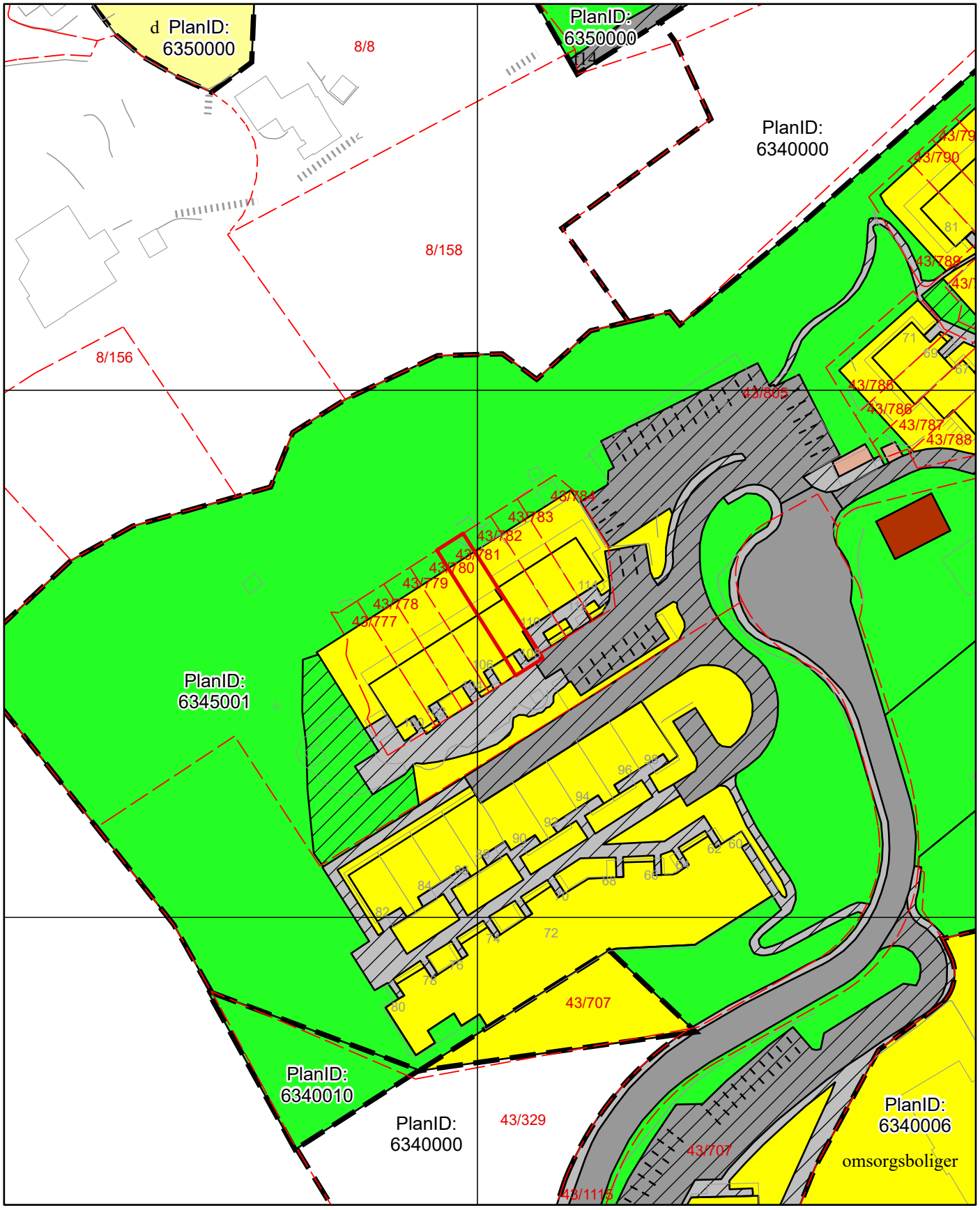
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/781/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Sanddalskollen 108

PlanID(er): 6345001

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1213 - Planlagt bebyggelse


1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Annet byggeområde

Kjørevei

Gangveg

FRIOMRÅDER

Anlegg for idrett og sport

Annet friområde


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles lekeareal for barn

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

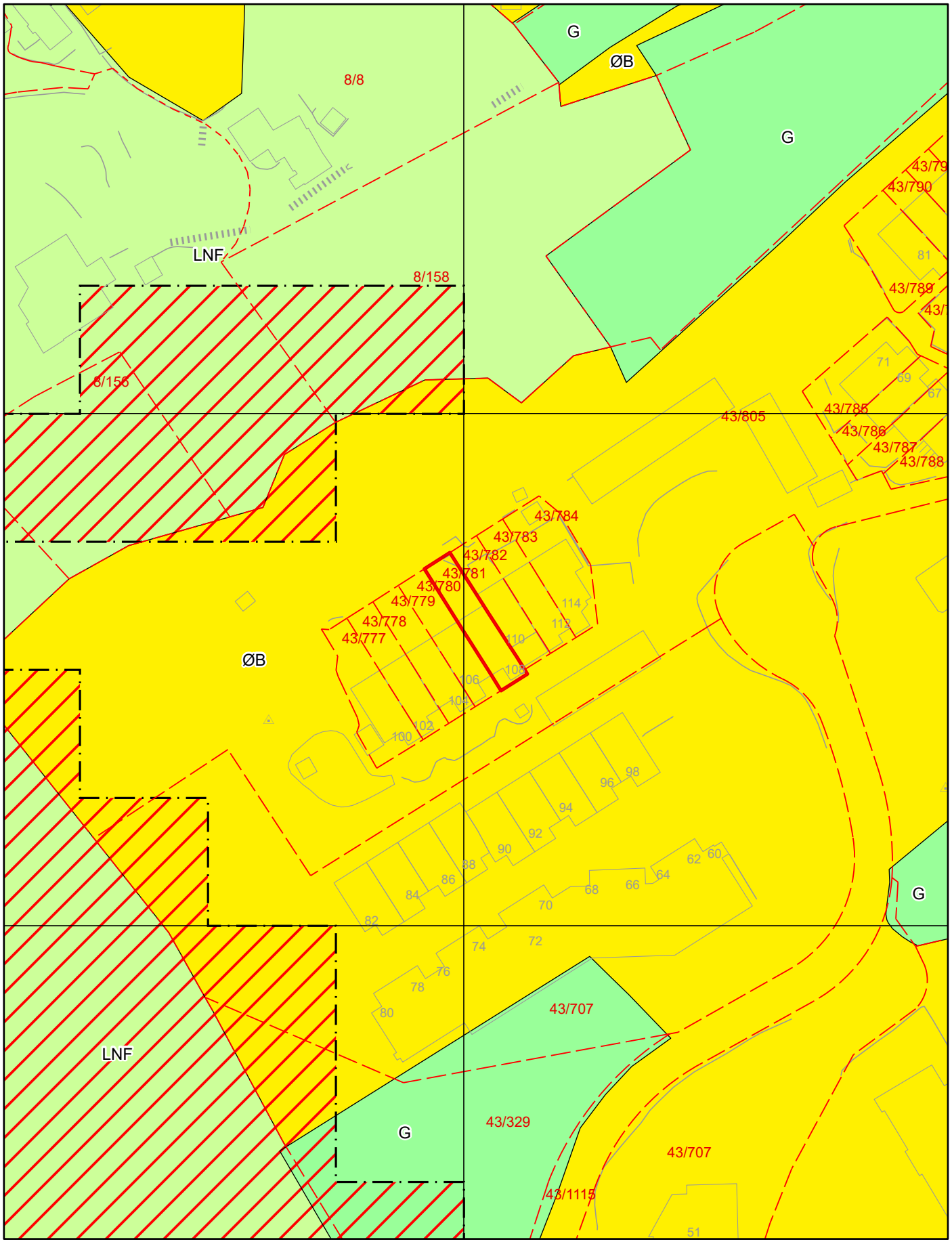
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 43/781/0/0
Adresse: Sanddalskollen 108

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

SELJELIA BORETTSLAG
STRANDGATEN 196
5004 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 28.12.87 Vår ref. Snr 877694 Bergen, den 17.9.1990

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

Byggeplass:SANDALSKOLLEN M/FL. Eiendom: 3-0043-0329

Byggherre :SELJELIA BORETTSLAG Adr.: STRANDGATEN 196

Ansvarsh. :FOSS KLUNGLAND/A.HINDENES Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: REKKE 1

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 28.12.87
Byggetillatelse gitt.....: 25.03.88

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

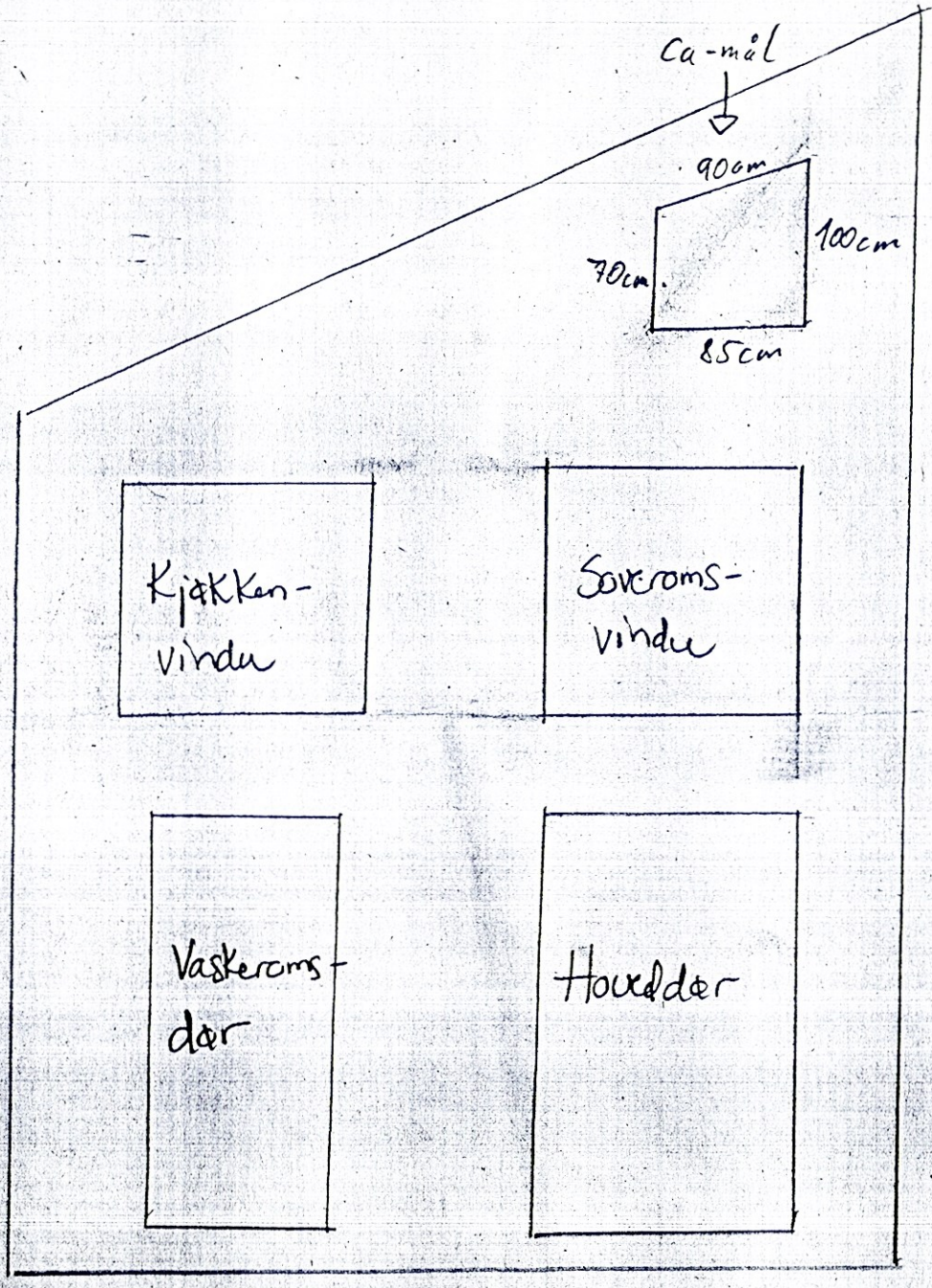
R Birkeland

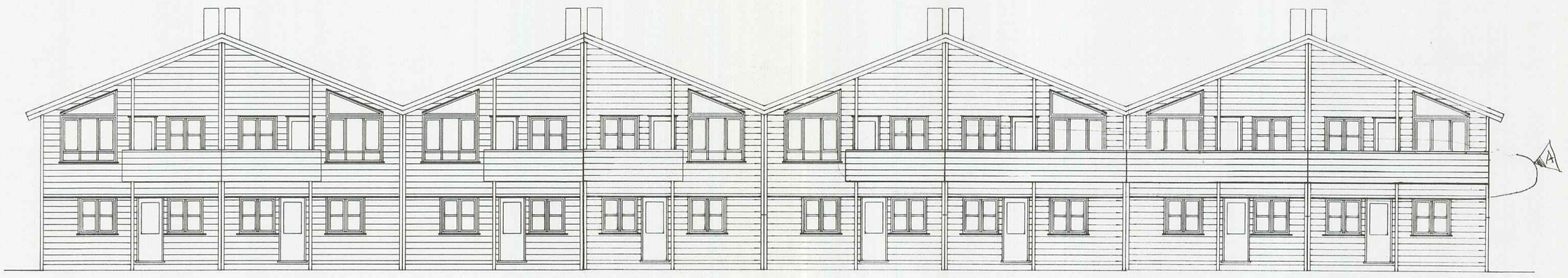
Rune Birkeland
bygn.kontrollør

Rådstuplassen 6, Bergen Rådhus Tlf.: (05) 97 63 10 Telefax (05) 97 63 33
Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87

or/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Fasade Sanddalskollen 108.

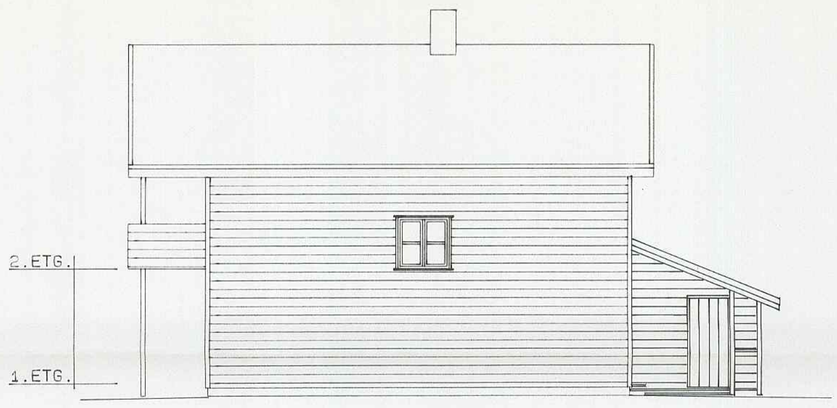




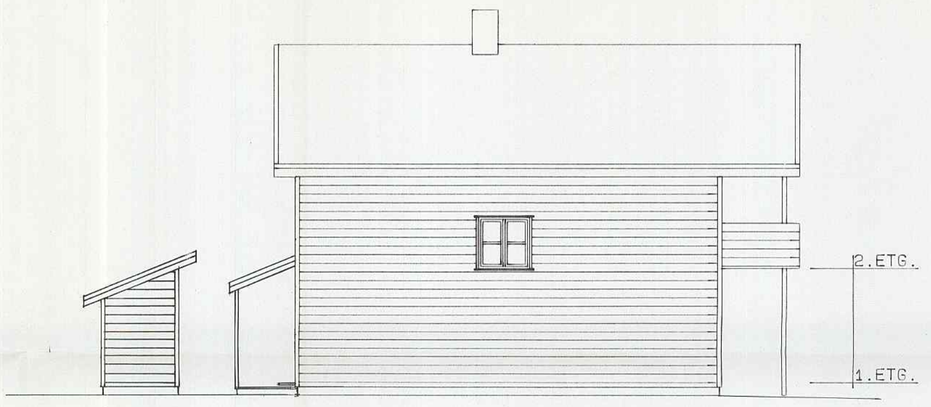
FASADE MOT NORD-VEST



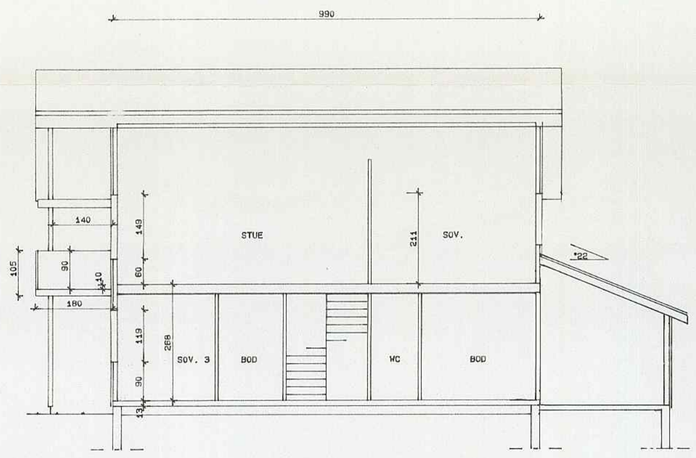
FASADE MOT SØR-ØST



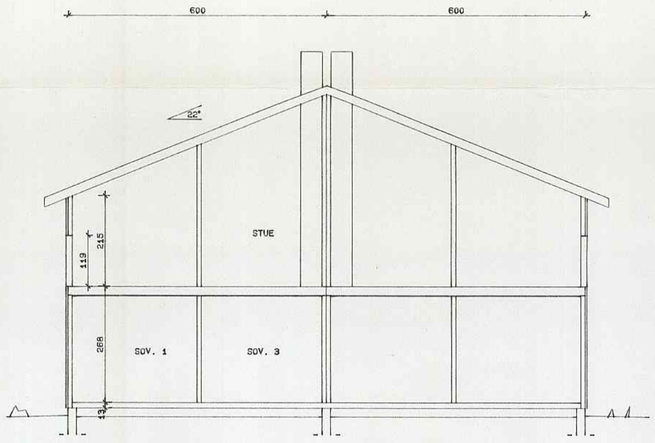
GAVL MOT SØR-VEST



GAVL MOT NORD-ØST



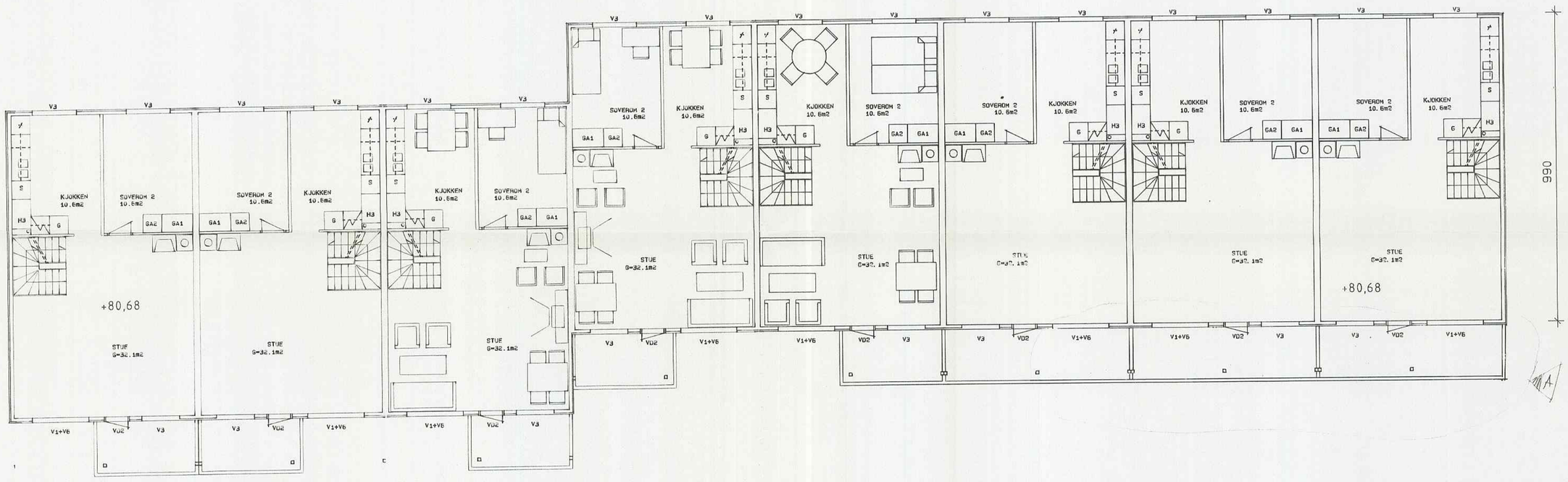
GENERELT SNITT



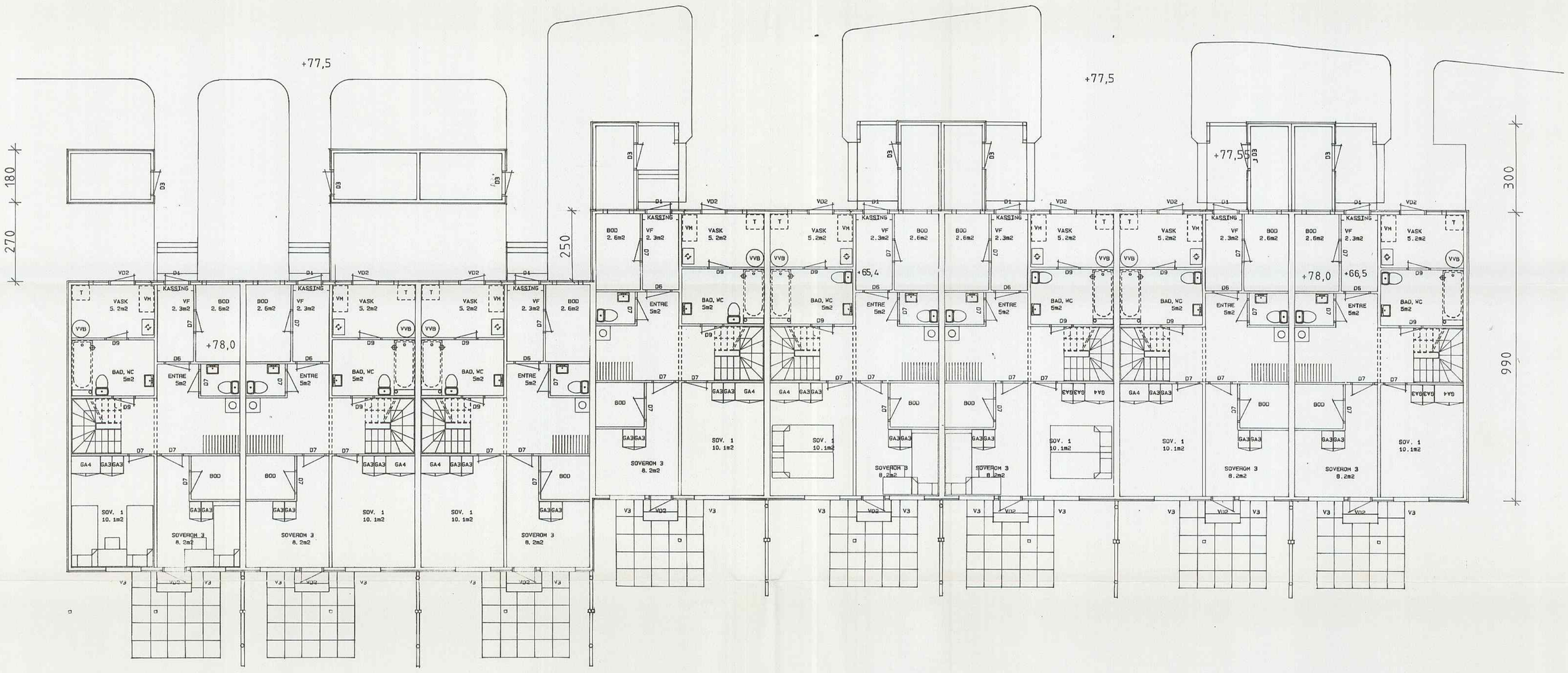
GENERELT SNITT

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesakeavd.
22 AUG. 1990
S.nr.: 877694

			M. & J. SVENNINGSSON		SAK NR.
			ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05		
A BALKONGER SYD UTVIDET	LS	206890	EIKEVEIEN 4 5032 MINDE		87.461
VESTBO for bedre bomiljø	Målestokk 1:100	Dato 281088	Konstr./Tegnet LMS	TEGN. NR. 1.025	
Postboks 1947, 5011 Bergen-Nordnes Strandgt. 196 – Tlf. (05) 32 68 00	SELJELIA BORETTSLAG			HEV. A	
	FASADER OG SNITT, REKKE 1				



PLAN 2.ETG.



PLAN 1.ETG.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksarkiv
22 AUG. 1990
S.nr.: 877694

			M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05 EIKEVEIEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 87.461
A BALKONGER SYD ENDE	GS	100890		
VESTBO for bedre bomiljø Postboks 1947, 5011 Bergen-Nordnes Strandgt. 196 - Tlf. (05) 32 68 00	Målestokk 1:100	Dato 281088	Konstr./Tegnet LMS	TEGN. NR. 1.024
	SELJELIA BORETTSLAG			REV. A
	PLANER , REKKE 1			

8/5
8/39,56
8/30
8/67
8/8
8/17
8/1
8/156
8/141
43/329
43/326
43/456
43/341
43/393
43/158
43/337
X 59580
X 59500
X 59450
X 59400
X 59350
Y 62050
Y 62250
Y 62300
Sandalsvegen
Sandbrekkevegen
8/95, 96, 122, 132, 198
43/198, 303, 338
GRUPPE E
GRUPPE I
GRUPPE G
GRUPPE F
REKKE 1
REKKE 2
REKKE 3
REKKE 4
REKKE 5
REKKE 6
FYLLING
PARKERING
LEK
LEKEAREAL
GRENDANS
VEG 8
VEG 1
KVL 65
G 1-7
B 1-5
T
A
B/R
+77.5
+80.0
+79.3
+82.1
+73.2
+72.2

= hus angitt ved grunnmur
= " " " takflate

Q42-1

BERGEN KOMMUNE
Q41-3
M 1:500 Ekv. 0.5 M

§ 25 REGULERINGSPLAN

BYGGEOMRÅDER
- B BOLIGER
- T TRAFO
- A ALMENNYTTIGE FORMÅL
- B/R BOSS/REDSKAP

3. TRAFIKKOMRÅDER OFF.
- KJØREVEI
- GANGV./FORTAU

4. FRIOMRÅDER
- FELLES AREAL
- HAGE/PRIVAT AREAL
- SPORT/IDRETT
- FELLESAKTIVITET

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES GANGVEI
- FELLES KJØREVEI
- P FELLES PARKERINGSPLASS
- LEK FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE REG. VEI
- H HYDRANT
- VERNEVERDIG TRE
- FRISIKTLINJE

K
KORR: DIV. GANSTIER, VEGER, SIKTLINJE 010689 GS
KORR: REKKE 1 INNTEGNET I GRUPPE G 130988 JS
KORR: AVSTAND R5-R6. R5 IN MOT SØ 240288 GS

PLAN FOR UTBYGGING / ENDRING

SANDALEN · SÆDALEN · NATLAND · FELT B1
GRUPPE E, F OG G.

OLDERHAUGEN BORETTSLAG VESTBO
SELJELIA BORETTSLAG VESTBO 161087

MÅL 1:500 121187
KARTBL 160787
PLANL | TEGN
DATO | REV

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGNATUR
1. gangs behandling i bygningsrådet		
utleggelse til offentlig gjennomsyn		
2. gangs behandling i bygningsrådet		
eventuelt ny utleggelse til offentlig ettersyn		

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING Byplanseksjonen - 8 FEB. 1990
S.nr.: 877694

ARNE BJERK ARK MNAL LODIN LEPPS GT 2 5005 BG TLF 31 85 42 044 . 2000	MADS SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL 291005 EIKEVEGEN 4 5082 M. 87 46 . 1.000	PLAN NR	TEGN NR 1.001

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING Arealplanavdelingen

FANA, gnr.43, bnr.781 - SANDDALSKOLLEN 108.



Fasade mot syd - vest.

Til sak 403/99

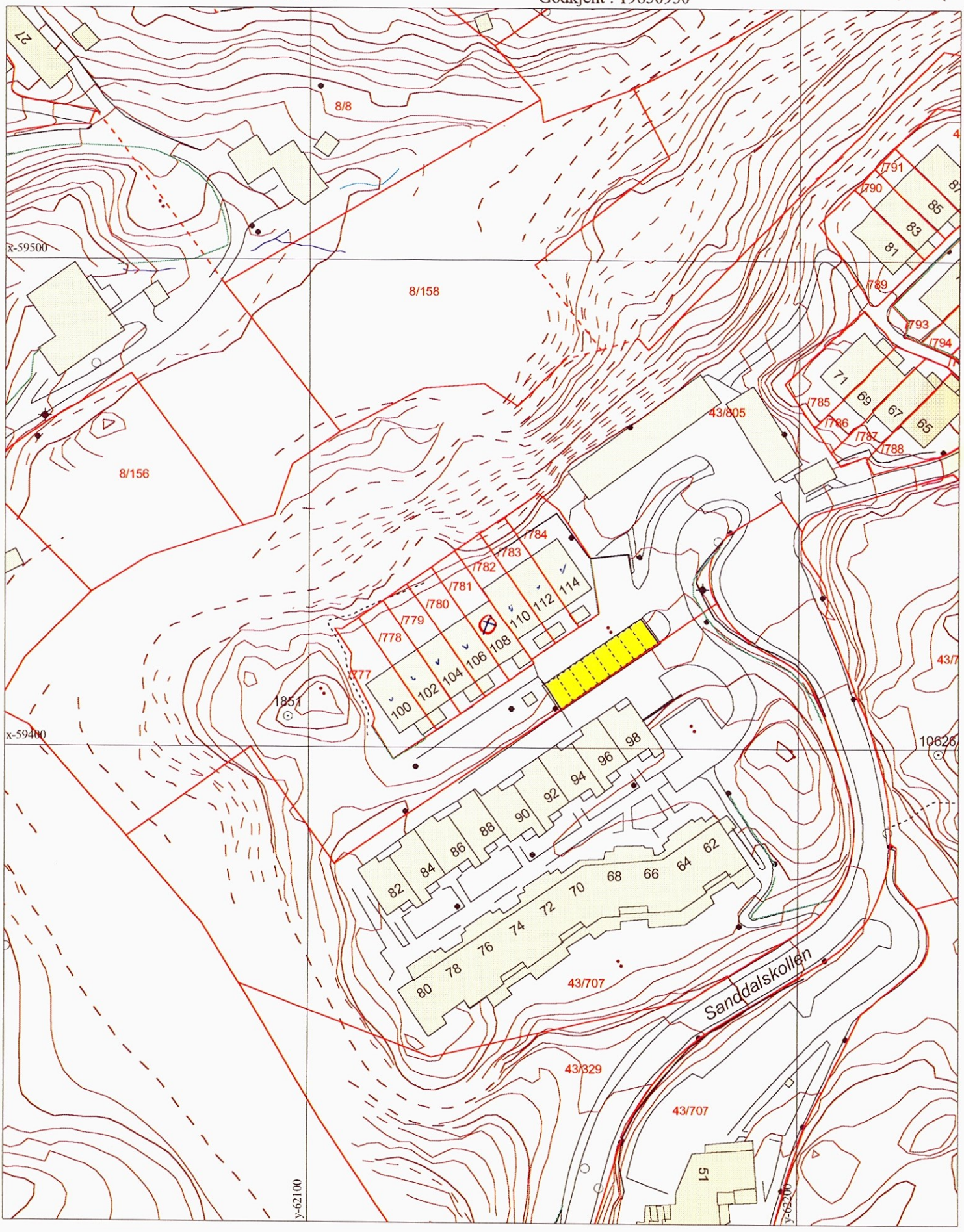
SITUASJONSKART

Dato : 21 september 1998
Målestokk : 1:1000
Bergen kommune
Teknisk utbygging

Adresse : SANDDALSKOLLEN 108
Gnr/Bnr/Fnr: 43/ 781/ 0
GABareal : 169 m2
Kartareal : 168 m2

Reg.plan.nr. : 6340000
Godkjent : 19850930

Vedlegg 5
Ark.nr. Dok.nr.
02.NOV98*981889
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 43 **Bruksnr.:** 781
Adresse: Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN
Referanse: 26260090

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

SELJELIA BORETTSLAG
STRANDGATEN 196
5004 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 28.12.87 Vår ref. Snr 877694 Bergen, den 17.9.1990

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

Byggeplass:SANDALSKOLLEN M/FL. Eiendom: 3-0043-0329

Byggherre :SELJELIA BORETTSLAG Adr.: STRANDGATEN 196

Ansvarsh. :FOSS KLUNGLAND/A.HINDENES Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: REKKE 1

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 28.12.87
Byggetillatelse gitt.....: 25.03.88

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

R Birkeland

Rune Birkeland
bygn.kontrollør

Rådstuplassen 6, Bergen Rådhus Tlf.: (05) 97 63 10 Telefax (05) 97 63 33
Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BILAG 4

HAUKEN OLAV/ANNE
SANDDALSKOLLEN 108
5050 NESTTUN

Søknad mottatt 02.11.98 Vår ref. Snr 981889 Bergen, 16.2.1999

AVSLAG PÅ SØKNAD /MELDING I FORVALTNINGSAK

Byggeplass:SANDDALSKOLLEN 108	Eiendom: 0-0043-0781
Tiltakshaver: HAUKEN OLAV/ANNE	Adr.: SANDDALSKOLLEN 108
Ansv.søker:HAUKEN OLAV/ANNE	Adr.: SANDDALSKOLLEN 108
Arbeidets art: INNS.VINDU	Tiltakets art: BOLIGBYGG

Deres søknad om tillatelse avslåes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 nr 2.

Avslaget gis følgende begrunnelse :

Omsøkte vindu må vurderes i sammenheng med bygningens funksjon (innredning og planløsning) slik den er godkjent. Et vidu som ikke har en slik naturlig hensikt vil måtte sies å være et fremmedelement i fasaden.

Det er i søknaden opplyst at vinduet skal være innsatt av brannsikringshensyn og dette er i seg selv positivt. Bygningsmyndighetene kan imidlertid ikke se av sitt saksarkiv at det er søkt om eller godkjent noen slik hems som det her er snakk om. Det høres også meget betenklig ut at hemsen brukes som oppholdsrom for barn med de farer dette kan medføre ved en eventuell brann.

For eventuelt å få vurdert om hemsen m.vindu kan godkjennes må det taes kontakt med byggesaksavdelingen.

473

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
overingeniør

Kopi: Olderhaugen BL, C/O Vest-Bo, PB 1947 Nordnes, 5024 Bergen

474

(7)

BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling

SAK 0403/99
EMNEKODE 5210
SAKSNR. 9821889
NEST

Til Byggesaksavdelingen

Fana gnr-bnr 43 - 781 Sandalskollen 108. Tiltakshaver Anna og Olav Hauken. Klage fra tiltakshaver over avslag på søknad om byggetillatelse.

Saken ble behandlet av **Hovedutvalg for byutvikling i møte 23. august 1999**.

Protokollen hitsettes:

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet opprettholder administrasjonens avgjørelse av 16.02.99.
Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Gunn-Vivian Eide (V) fremsatte følgende tilleggsforslag:

"Utbygger anmodes å utarbeide en bedre vindusløsning i samråd med administrasjonen."

Stig Høgholm (Frp) fremsatte følgende forslag:

"1.Bygningsrådet omgjør administrasjonens avgjørelse av 16.02.99 og tillater innsettting av vindu som omsøkt.

2. Klagen tas til følge."

Ved alternativ votering over administrasjonens forslag og Høgholms forslag, ble administrasjonens forslag vedtatt mot 4 stemmer (H+Frp).
Tilleggsforslaget ble vedtatt mot 1stemme (A (Skarsten).

Vedtak:

Bygningsrådet opprettholder administrasjonens avgjørelse av 16.02.99.
Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Utbygger anmodes å utarbeide en bedre vindusløsning i samråd med administrasjonen.

Bergen, 26. august 1999
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
HOVEDUTVALGETS SEKRETARIAT

Nina E. Steimler
Nina E. Steimler
utvalgssekretær

FYLKESMANNEN I HORDALAND
Justis- og byggesaksavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karsten Raa, 55-572026

Vår dato
22 DES 1999

Deres dato
02.09.99

Vår referanse
99/12089 423.11 KRA

Deres referanse
Snr. 9821889/8

...
Bergen kommune
Byutvikling
Byggesaksavdelingen
Pb. 7700
5020 BERGEN

...



PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - BERGEN KOMMUNE - GNR. 43, BNR. 781 - SANDALSKOLLEN 108 - KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM INNSETTING AV VINDU - KLAGER: ANNE MAY OG OLAV HAUKEN

Fylkesmannen viser til oversendelse mottatt her den 03.09.99.

Vi beklager at vår saksbehandling har tatt noe tid.

Sakens faktiske side:

Saken gjelder søknad om innsetting av vindu i loftsetasjens sydøstlige gavlvegg i Sandalskollen 108. Vinduet er allerede satt inn uten tillatelse. Sandalskollen 108 er en av enhetene i et rekkehus.

Ved vedtak av 16.02.99 avslo Bergen kommune å gi tillatelse til innsettingen med hjemmel i plan- og bygningslovens §74. Byggherren klagde på vedtaket, og den 23.08.99 opprettholdt bygningsrådet administrasjonens avslag (mot 4 stemmer).

Faktum ellers går frem av sakens dokumenter, og forutsettes kjent.

Fylkesmannen skal bemerke:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §13, 4.ledd har kommunal- og arbeidsdepartementet i rundskriv T-8/86 delegert sin myndighet til fylkesmennene om å være klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) , jf. §15, 3.ledd.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningslovens §15, 1.ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken – herunder nye omstendigheter – jf. forvaltningslovens §34, 2.ledd.

Fylkesmannen anser saken for opplyst i tråd med forvaltningslovens §33, 5.ledd.

Spørsmålet er om klager skal få tillatelse til å ha nytt vindu i loftsetasjens sydøstlige gavlvegg. Vinduet er allerede innsatt – uten tillatelse. Vi legger til grunn at vinduet

oppfyller kravet til åpning som rømningsvei. Dette beror ikke på omkretsen (se klage av 09.03.99), men om høyde + bredde = min. 150 cm. Se teknisk forskrift §7-27 side 109.

Fylkesmannen er enig med Bergen kommune at spørsmålet må vurderes etter pbl. §74 nr. 2, 1.ledd som lyder:

> *" Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret."*

Vi kan ikke se at det er noe å utsette på vinduet i seg selv.

Loven krever imidlertid at vinduet "*skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon*". Det heter i rundskriv H-7/97 (pkt.6.2.4):

> *"**6.2.4 Nærmere om "samsvar med tiltakets funksjon"***
>
> *"Samsvar med byggets funksjon" bør ikke tas bokstavelig. Kravet betyr ikke at bygget skal se ut som om det huser den virksomhet som til enhver tid drives i den, men gjenspeile det generelle formål med bygget. Tanken bak kravet er at tiltaket formmessig uttrykker hvilket formål bygget skal oppfylle. Er en bygning ment å tjene som et forretningsbygg bør dette uttrykkes. Likeledes bør som hovedregel bygninger som i seg selv er monumentalbygg, som rådhus, kirker m.v. gi uttrykk for det. I dette ligger også at man i mange sammenhenger bør benytte dagens materialer og stil framfor å kopiere gamle bygninger der dette ikke er naturlig. Det er ikke i seg selv en garanti for god estetisk utforming at man bygger i gammel stil."*

Slik vi leser forarbeidene har lovgiver hatt byggetiltak i noe større perspektiv i tankene, men følgende generelle betraktning har relevans i vår sak også. Lovgiver sier: "*Tanken bak kravet er at tiltaket formmessig uttrykker hvilket formål bygget skal oppfylle.*"

Tiltakets funksjon i vår sak er i hovedsak å fungere som rømningsvei for et ikke godkjent tiltak (etablering / innredning av oppholdsrom på hemsen). Tiltaket legger således til rette for en ikke godkjent / ulovlig bruk.

Mot denne bakgrunn finner vi det tilstrekkelig at tiltaket endrer fasaden på en enhet i et enhetsbygg slik at byggets harmoni brytes, selv om tiltaket er av et mindre omfang. Tiltaket har ikke noen funksjon som tilsier at slik estetikk kan aksepteres. Konklusjonen må derfor være at vinduet ikke tilfredsstiller lovens krav om rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene. Ved denne vurderingen har vi også lagt vekt på at byggherren vil følge opp innsettingen av vinduet med en utvendig brannstige som også vil ha en negativ effekt på enhetsbyggets fasade.

Vi viser til kommunens avslag om at evt. godkjennelse av "*hemsen m. vindu*" må tas opp med byggesaksavdelingen.

Med hjemmel i fvl. §34, 4.ledd treffer fylkesmannen slikt

vedtak:

1. **Bergen kommunes vedtak om avslag på søknad om innsetting av vindu i Sandalskollen 108 stadfestes.**

Fylkesmannens vedtak er endelig. Det kan ikke påklages videre, jf. forvaltningslovens §28, 2.ledd.

Sakens dokumenter følger vedlagt i retur.

Med hilsen

Rune Øpsen e.f.
avdelingsdirektør

Karsten Raa
Førstekonsulent

Gjenpart: Olav og Anne May Hauken, Sandalskollen 108, 5225 Nesttun

8/5
8/39,56
8/30
8/67
8/8
8/17
8/1
8/156
8/141
43/329
43/326
43/456
43/341
43/393
43/158
43/337
X 59580
X 59500
X 59450
X 59400
X 59350
Y 62050
Y 62250
Y 62300
Sandalsvegen
Sandbrekkevegen
8/95, 96, 122, 132, 198
43/198, 303, 338
GRUPPE E
GRUPPE I
GRUPPE G
GRUPPE F
REKKE 1
REKKE 2
REKKE 3
REKKE 4
REKKE 5
REKKE 6
FYLLING
PARKERING
LEK
LEKEAREAL
GRENDANS
VEG 8
VEG 1
KVL 65
G 1-7
B 1-5
T
A
B/R
+77.5
+80.0
+79.3
+82.1
+73.2
+72.2

= hus angitt ved grunnmur
= " " " takflate

Q42-1

BERGEN KOMMUNE
Q41-3
M 1:500 Ekv. 0.5 M

§ 25 REGULERINGSPLAN

BYGGEOMRÅDER
- B BOLIGER
- T TRAFO
- A ALMENNYTTIGE FORMÅL
- B/R BOSS/REDSKAP

3. TRAFIKKOMRÅDER OFF.
- KJØREVEI
- GANGV./FORTAU

4. FRIOMRÅDER
- FELLES AREAL
- HAGE/PRIVAT AREAL
- SPORT/IDRETT
- FELLESAKTIVITET

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES GANGVEI
- FELLES KJØREVEI
- P FELLES PARKERINGSPLASS
- LEK FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE REG. VEI
- H HYDRANT
- VERNEVERDIG TRE
- FRISIKTLINJE

K
KORR: DIV. GANSTIER, VEGER, SIKTLINJE 010689 GS
KORR: REKKE 1 INNTEGNET I GRUPPE G 130988 JS
KORR: AVSTAND R5-R6. R5 IN MOT SØ 240288 GS

PLAN FOR UTBYGGING / ENDRING

SANDALEN · SÆDALEN · NATLAND · FELT B1
GRUPPE E, F OG G.

OLDERHAUGEN BORETTSLAG VESTBO
SELJELIA BORETTSLAG VESTBO 161087

MÅL 1:500 121187
KARTBL 160787
PLANL | TEGN
DATO | REV

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGNATUR
1. gangs behandling i bygningsrådet		
utleggelse til offentlig gjennomsyn		
2. gangs behandling i bygningsrådet		
eventuelt ny utleggelse til offentlig ettersyn		

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING Byplanseksjonen - 8 FEB. 1990
S.nr.: 877694

ARNE BJERK ARK MNAL LODIN LEPPS GT 2 5005 BG TLF 31 85 42 044 . 2000	MADS SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL 291005 EIKEVEGEN 4 5082 M. 87 46 . 1.000	PLAN NR	TEGN NR 1.001

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING Arealplanavdelingen

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

M/J SVENNINGSSON ARK.
EIKEVEGEN 196
5032 MINDE

Arkiv 5210
Deres brev av 28.12.87 Vår ref. Snr 877694 Bergen, den 25.3.1988

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: SANDALSKOLLEN M/FL. Eiendom: 3-0043-0329
Byggherre : SELJELIA BORETTSLAG Adr.: STRANDGATEN 196
Anmelder : M/J SVENNINGSSON ARK. Adr.: EIKEVEGEN 196
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BLOKK

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 28.12.87.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår :

- Plassering som vist på kart, stemplet byggesaksavdelingen 28.12.87.

- Krav fra brannvesenet av 26.02.88 må etterkommes.

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens drifts-avdeling til godkjenning.

- Dørbredder må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 43:22.

- Trapp og rampe skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.44.

- Fellesanleggene (veier,parkering,lekeareal) skal være opparbeidet på en tilfredstillende måte i samsvar med bebyggelsesplan R.3.634.50.00 før innflytting finner sted.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Hans Frugård
Hans Frugård
avd.ingeniør

Kopi: Byggherren

DataTryk - Laser Saks 1131208 F:1281

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

M/J SVENNINGSSON ARK.
EIKEVEGEN 196
5032 MINDE

Arkiv 5210
Vår ref. Snr 877694 Bergen, den 20.3.1990

REVIDERTE TEGNINGER / ENDRET PLASSERING

Byggeplass: SANDALSKOLLEN M/FL. Eiendom: 3-0043-0329

Byggherre : SELJELIA BORETTSLAG Adr.: STRANDGATEN 196

Anmelder : M/J SVENNINGSSON ARK. Adr.: EIKEVEGEN 196

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: REKKEHUS

Det vises til byggetillatelse datert 25.03.88.

- Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 08.02.90 godkjennes.

- Endret plassering og høyde godkjennes i samsvar med søknad datert 05.02.90, med plassering som vist på situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 08.02.90 med høyde o.k. ferdig gulv 1. etg. på cote 78,0 meter og O.K. ferdig gulv 2. etg. på cote 80,7 meter.

- I tillegg til vilkår i byggetillatelse datert 25.03.88 gjelder følgende nye krav:

- Parkeringsplasser og øvrige utomhusanlegg må opparbeides i samsvar med endret plan for utbygging, jfr. planavdelingens vedtak av 06.03.90.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
bygn.inspektør

Kopi til: Byggherren

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen | Bergen Rådhus | Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 | Telefax (05) 97 62 72

DataTrykk - Laser Sats 1131208

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

M/J SVENNINGSSON ARK.
EIKEVEGEN 196
5032 MINDE

Arkiv 5210

Deres brev av Vår ref. Snr 877694 Bergen, den 4.9.1990

REVIDERTE TEGNINGER / ENDRET PLASSERING

Byggeplass: SANDALSKOLLEN M/FL. Eiendom: 3-0043-0329

Byggherre : SELJELIA BORETTSLAG Adr.: STRANDGATEN 196

Anmelder : M/J SVENNINGSSON ARK. Adr.: EIKEVEGEN 196

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BLOKK REKKE 1.

Det vises til byggetillatelse datert 25.03.88 og 23.03.90.

- Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 22.08.90 godkjennes.
- Dersom balkongene som bygges sammen mellom boenhetene ønskes utført med tett gulv, må det anordnes B30 skille-konstruksjon mellom balkongene.
- Forøvrig gjelder vilkårene i byggetillatelse datert 25.03.88 20.03.90.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
bygn.inspektør

Kopi til: Byggherren

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen Bergen Rådhus Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 Telefax (05) 97 63 33

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL NPA
EIKEVEGEN 4, 5032 MINDE, BERGEN
TLF. 05-291005 - 05-290221

BERGEN BRANNVESEN
15.02.88 00081
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. TEKN. UTV.
28.12.87 877694
BYGGESAKSAVDELINGEN

Bygningsrådet i Bergen
Bergen Rådhus

5001 BERGEN

Minde, 22. desember 1987
Sak.nr. 86.461 GS/abk

VEDR. G,NR. 43 DEL AV B.NR. 329 M/FLERE, SANDAL/SÆDAL/NATLAND
FELT 1, SONE E OG G.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR SELJELIA BORETTSLAG.

Under henvisning til skjema for søknad om byggetillatelse, vil vi få komme med følgende opplysninger:

Sone E og del av sone G som omfatter Seljelia Borettslag, tenkes utbygget med 20 rekkehusleiligheter samt en blokk med 16 leiligheter, tilsammen 36 leiligheter.
Dette er overensstemmende med plan for utbygning med Arealplanavdelingens nr. R-3.634.54.00.

Rekkenes størrelse varierer fra 2 til 6 leiligheter, og har 2 etg., alternativt 2 etg.+loft.

Boligene skal finansieres etter Husbankens regler, hva gjelder PSV-finansiering av boliger, og boligene er derfor basert på en størrelse i det vesentlige 4-roms boliger med 5 senger på gulv.

I blokken er det 2 leiligheter som er basert på normen for 3-roms leiligheter med 4 senger på gulv.

I blokkens kjelleretasje utføres det garasjeparkering for hele borettslaget. Det er her avsatt 38 parkeringsplasser. Videre inneholder denne kjelleretasjen, også fellesrom for møteaktiviteter.

Utvendig skal opparbeides gjesteparkeringsplasser, tilsammen 21 plasser. Dette gir en parkeringsdekning på 1,63 p-plasser pr. leilighet.

Ved gjesteparkeringsplass utføres bosshus for rekkehusene, og dette utstyres med containere på 400 l.
I underetasjen på blokken utføres bossrom for blokken, og dette utstyres også med containere på 400 l.

Blokken består av 8 akser å 7,2 m, hvor parvis 2 og 2 akser sogner til et utvendig frittstående trapperom. For å tilpasse denne bebyggelsen til nabobebyggelsen, Olderhaugen Borettslag, er ytre akser kun tenkt oppført i 2 etasjer., mens de 6 midtre aksene oppføres i 3 etasjer.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL NPA

BERGEN KOMMUNE
KOMM. BYG. TEKN. AVDELING
28.12.87 877694 2
BYGGESAKSAVDELINGEN

De leiligheter som ligger i de 6 midtre akser, går over både 2. og 3. etg.

Rekkehusenes konstruksjon:

1. Byggegrunn, drenering og overvann.
   Dreneringen er basert på selvdrenering. Ved støpt bakvegg i u.etasje legges drensrør langs veggen og 1 m utenfor gavler. Drensvannet føres ikke til off.avløps-system.

2. Fundamentering.
   Husene fundamenteres på sprengstein, og for type C vil der bli støpt grunnmur og bakvegg i u.etasje.
   Sprengsteinsfyllingen ligger på fjell.

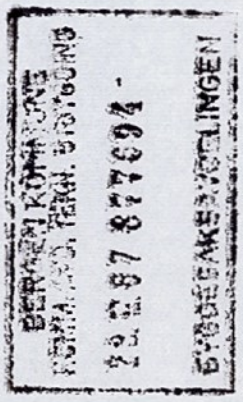
3. Kjellergulv, gulv på terreng.
   På sprengsteinsfylling utføres oppkulting, 5 cm magerbetong, 100 mm tilfarere med 100 mm mineralull isolasjon, diff.sperre og gulvplater av 22 mm spon.
   I bad og vaskerom er gulv utført som armert påstøp med gulvbelegg.

4. Kjellervegger.
   For hustype C er bakveggen i u-etasjen samt deler av gavlvegg utført i betong. Denne isoleres innvendig med 100 mm mineralull, diff.sperre samt 13 mm gipsplate.

5. Yttervegger.
   Yttervegger utføres av 48x98 mm bindingsverk med 100 mm mineralull. På utv.side utføres 9 mm gipsplate, utlekting samt trepanel.
   På innv.side utføres diff.sperre samt 13 mm gipsplate som males.

6. Skillekonstruksjoner mellom leiligheter.
   Skille mellom leiligheter utføres som B 30 lydvegg.
   Mellom leilighetene utføres to separate vegger av 48x98 mm stenderverk og to lag 100 mm Rockwool. Videre kles veggene med 3 lag 13 mm gipsplate, et lag på ene siden og to lag på andre siden.
   Da veggen er bærende monteres de to stenderverk med 5 cm mellomrom. Dette i h.h.t. NBI,s byggdetaljblader.

7. Etasjeskille.
   Mellom u.etasje og 1.etasje, alternativt 1.et. og 2.et. utføres 198 mm bjelkelag dim. i h.h.t. NBI A.522.811.
   Undergulv er av 22 mm sponplate. Alle himlinger er underkledd med AGNES TAKESS ferdigbehandlete plater.



8. Yttertak.
For hustype C utføres takkonstruksjon av selvbærende takstoler som samtidig er himling i husenes 1.et. Takstolene avgrenser også volumet for den loftsetasje som nyttes.
Under sutak er kledd med 9 mm gipsplater i en avstand av min. 1 m fra skillevegg mellom leiligheter.
Forøvrig er takkonstruksjonen sutaksplater, sløyfer og lekter samt betong takstein. Himlingen isoleres med 20 cm mineralull og på innv.side diff.sperre samt AGNES ferdigbehandlete himlingsplater.

For hustype G og J utføres taket av I-profil sperr. Disse isoleres med 20 cm mineralull. På utv.side utføres sutaksplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. På innv. side utføres diff.sperre samt AGNES ferdigbehandlete himlingsplater.

9. Ventilasjon.
Friskluftilførsel utføres med spalteventil i overkant av vinduer, og delvis med ventil i yttervegg.
Det innstalleres mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, vaskerom, bad, wc og boder.

Blokkens konstruksjon:

1. Byggegrunn, drenering og overvann.
Dreneringen er basert på selvdrenering. Ved støpt bakvegg i u.etasje legges drensrør langs veggen og 1 m utenfor gavler. Drensvannet føres ikke til off.avløpssystem.

2. Fundamentering.
Husene fundamenteres på fjell, alternativt sprengsteinsfylling som ligger på fjell.
All fundamentering utføres i betong.

3. Bærende konstruksjoner.
Alle horisontale og vertikale bærende konstruksjoner utføres i plasstøpt betong. Både horisontale og vertikale konstruksjoner beregnes 20 cm armert betong.

4. Yttervegger.
Yttervegger av betong kles på utvendig side med utlekting samt 100 mm mineralull, videre 9 mm utvendig gipsplate samt fasadekledning av trepanel.

Yttervegger/ifyllingsvegger utføres av 98 mm stenderverk som fylles med 100 mm mineralull.
På innvendig side utføres diffusjons-sperre og gipsplater, på utvendig side utføres 9 mm utvendig gipsplate, utlekting samt trepanel.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL NPA

forts. søknad om byggetillatelse for SELJELIA BORETTSLAG.

5. Vegger i garasje.
Veggene i garasje utføres som A 60 vegger, isoleres med 100 mm mineralull der det er nødvendig for innenforliggende roms funksjon.
Forøvrig isoleres bare for å oppnå den nødvendige brannklasse.

6. Innvendige vegger.
Samtlige innvendige vegger utføres av trestendere med gipsplater på begge sider.

BERGEN KOMMUNES KOMM. OG TERR. UTVIKLING
28.12.87 877694
BYGGESAKSBEHANDLINGEN

Vinduer og dører.
Vinduer utføres med 2-lags isolerglass.
Dørene utføres i henhold til byggeforskriftene hva gjelder isolasjon.

Tak.
Yttertakenes konstruksjon er delvis trekonstruksjoner, delvis betong.
På soverom ved terrasser utføres sperr av 98 mm trevirke, samt isolasjon.
På utvendig side utføres luftesjikt samt nødvendig utlekting og taksteinstekking.
På innvendig side utføres diffusjonssperre samt gipsplater.
På den flate delen av taket utføres 200 mm isolasjon samt tekking med PVC-takfolie.

Det er innvendig avløp fra flate tak.
Det er utvendig takrenne og nedløp fra skrå takflater.

9. Ventilasjon.
Frisklufttilførsel utføres med spalteventil i overkant av vinduer, og delvis med ventil i yttervegg.
Det installeres mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, vaskerom, bad og WC i samtlige leiligheter.

Vi gjør oppmerksom på at leiligheter i 1. etg. i blokken, tilfredsstiller kravene til livsløpsbolig i henhoøld til Husbanken's normer. Det vil her bli terskelfri tilkomst til samtlige rom samt også til terrasse.

For de leiligheter som ligger i blokkens 2. etg. er det ikke medregnet slik terskelfri adkomst til terrasse.

Tilleggsopplysninger:

Det vil bli opparbeidet lekearealer i henhold til plan for utbygning.
Videre vil man i forbindelse med utbygning av Seljelia Borettslag samt Olderhaugen Borettslag, opparbeide kvartalslekeplass i den del av planen benevnt gruppe I. Denne kvartalslekeplassen er en felles lekeplass for nærværende borettslag samt omkringliggende.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL NPA

forts. søknad om byggetillatelse for SELJELIA BORETTSLAG.

Utbygger, Vestlandske Boligbyggelag, ønsker ved utbygging av Seljelia Borettslag og Olderhaugen Borettslag å samordne arbeidene for grunn- og betong. Dette fordi tomtene i og for seg er små, samtidig som man ønsker i størst mulig grad å disponere stenmasser på en fornuftig, økonomisk måte.

Vi ber derfor om en snarlig behandling av denne søknad om byggetillatelse, slik at grunnarbeider for de to borettslagene til en viss grad kan gå parallelt.

Er det spørsmål, står vi til disposisjon.

Med vennlig hilsen

M. & J. Svenningsson
Arkitekter MNAL NPA

BERGEN KOMMUNE
KOMM. ANS. TEKN. UTBYGGING
28.12.87 877694 -
BYGGESAKSAVDELINGEN

24. Sanitæranlegg (F.kap. 47:2)

Klosetter, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47:1)

Beskrivelse

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F.kap. 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (L.§ 106, F.kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type Lecapipe ☒ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern (F.del 3 F.kap. 47, 49)

Bygningens bygningsbrannklasse ☐1 ☐2 ☐3 ☒4

☐ Branncelleinndeling/brannmur(er) fremgår av tegning eller beskriv .....

☐ Rømningsveger og markeringslys fremgår av tegning eller beskriv .....

☒ Røykvarsler(e) ☐ Brannalarmanlegg ☐ Sprinkleranlegg

29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Bergen den 7 februar 1990

PR. VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Byggherrens underskrift

Arkitektkontoret SVENNINGSSON AS MNAL-NPA

Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1985 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

OPTISK 31 AUG. 1995 ARKIVERT

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING Byggesaksavd. - 8 FEB. 1990 S.nr.: 877694

Til bygningsrådet i: Bergen
5002 Bergen Rådhus

Arbeidssted	Register nr. (Gnr./bnr./festenr. ev. underf.nr.)
Sandalskollen	G.nr.43 Del av B.nr.329 m/fl.

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Seljelia Borettslag v/Vestbo	Strandgt. 196. 5004 Bergen	326800
Byggherre (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Seljelia Borettslag v/Vestbo	Strandgt. 196 5004 Bergen	326800
Anmelder (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Arkitektkontoret Svenningsson AS	Eikevegen 4. 5032 Minde	291005

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon

Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk

☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 51:1)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☒ Situasjonsplan/-kart

☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

Bygn.nr. (Se eget skriv)

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70, 81, F.kap. 30:32, 36:32, 38:32, 38:4)

Til eiendomsgrense: 12 m | Til veimidte: 16 m | Til annen bygning på samme eiendom: - m

☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F.kap. 22, 23:1)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	475 m²	475 m²
Brutto gulvflate:	m²	950 m²	950 m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
2	8	16.200 m²	kr

7. Innretning (F.kap. 41, 54)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav | Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

BEBYGGELSEN (forts.)

8. Byggets tilgjengelighet (F.kap. 23:2)

Mellom kjørbar veg og hovedinngang er: - største stigning 1:12

- smaleste passasje 30

☐ Atkomst og merking av denne vises på tegning

BYGGETOMTA

9. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 63)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei | Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

10. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) | Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

11. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne | Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei | ☐ Kopi vedlagt

12. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

13. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire | Annet | ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør DELVIS | Antall rader | Rørdiameter | ☐ Kultgrøft | ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng | Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

14. Kjellergulv. Gulv på terreng (F.kap. 42:4, 41:32, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

15. Kjelleryttervegger (F.kap. 42:3, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

16. Yttervegger (F.del 3 F.kap. 43:1, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk. type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

17. Dører. Vinduer (F.kap. 43:2, 53)

Materialer, konstruksjoner

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f=vindus-, dørflater (F=Total yttervegg flate))

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

18. Innvendige bærevegger (F.del 3 F.kap. 43:11, 52)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

19. Andre innvendige vegger (F.del 3 F.kap. 52)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

20. Etasjeskiller (F.del 3 F.kap. 44:1, 52, 53)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

21. Tak (F.del 3 F.kap. 45, 53)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metallplater | Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

23. Trapper (F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Arkitektkontor SVENNINGSSON AS

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

Arkitektkontoret
SVENNINGSSON AS
MNAL - NPA

Eikevegen 4.
P.b. 158, 5032 Minde
Tlf. 05-29 10 05,
Fax 05-28 01 48

KOMMUNALAVDELING
E UTVIKLING
Byggesaksavd.
- 8 FEB. 1990
S.nr.: 877694

Bergen Kommune
Bygningsrådet
5002 Bergen Rådhus

Minde 5. februar 1990
Sak nr. 87.461 GS/bn

VEDR. G.NR.43 DEL AV B.NR.329 M/FLERE, SANDAL/SÆDAL/NATLAND FELT 1 SONE E OG G.

Søknad om byggetillatelse for Seljelia Borettslag rekke nr.1.

Under henvisning til skjema for søknad om byggetillatelse vil vi få komme med følgende kommentarer og opplysninger.
Den nærværende søknad om byggetillatelse gjelder rekke 1 i Seljelia Borettslag. Denne rekke erstatter tidligere anmeldt og godkjent blokk med Deres saksnr. 877694. Denne blokken går ut, og erstattes av rekkehusene som består av 8 leiligheter, hver på 2 etasjer.

Finansiering/organisering etc. følger det som tidligere er meddelt for Seljelia Borettslag ved søknad om byggetillatelse for de øvrige 5 rekkene. Disse ble tildelt byggetillatelse den 25.03.88, og har Deres saksnr. 877695, til og med nr. 877700.

Rekkehusenes konstruksjon:

1. Byggegrunn, drenering og overvann.
   Dreneringen er basert på selvdrenering. Ved støpt bakvegg i u.etasje legges drensrør langs veggen og 1 m utenfor gavler. Drensvannet føres ikke til off.avløpssystem.

2. Fundamentering.
   Husene fundamenteres på sprengstein, og for type C vil der bli støpt grunnmur og bakvegg i u.etasje.
   Sprengsteinsfyllingen ligger på fjell.

3. Kjellergulv, gulv på terreng.
   På sprengsteinsfylling utføres oppkulting, 5 cm magerbetong, 100 mm tilfarere med 100 mm mineralull isolasjon, diff.sperre og gulvplater av 22 mm spon.
   I bad og vaskerom er gulv utført som armert påstøp med gulvbelegg.

4. Kjellervegger.
   For hustype C er bakveggen i u-etasjen samt deler av gavlvegg utført i betong. Denne isoleres innvendig med 100 mm mineralull, diff.sperre samt 13 mm gipsplate.

Arkitektkontoret
SVENNINGSSON AS
MNAL-NPA

KOMMUNALAVDELING
- 8 FEB. 1990
S.nr.: 877694

forts. søknad om byggetillatelse Seljelia Borettslag rekke 1

5. Yttervegger.
Yttervegger utføres av 48x98 mm bindingsverk med 100 mm mineralull. På utv.side utføres 9 mm gipsplate, utlekting samt trepanel.
På innv.side utføres diff.sperre samt 13 mm gipsplate som males.

6. Skillekonstruksjoner mellom leiligheter.
Skille mellom leiligheter utføres som B 30 lydvegg. Mellom leilighetene utføres to separate vegger av 48x98 mm stenderverk og to lag 100 mm Rockwool. Videre kles veggene med 3 lag 13 mm gipsplate, et lag på ene siden og to lag på andre siden.
Da veggen er bærende monteres de to stenderverk med 5 cm mellomrom. Dette i h.h.t. NBI,s byggdetaljblader.

7. Etasjeskille.
Mellom u.etasje og 1.etasje, alternativt 1.et. og 2.et. utføres 198 mm bjelkelag dim. i h.h.t. NBI A.522.811.
Undergulv er av 22 mm sponplate. Alle himlinger er underkledd med AGNES TAKESS ferdigbehandlete plater.

8. Yttertak.
For hustype C utføres takkonstruksjon av selvbærende takstoler som samtidig er himling i husenes 1.et.
Takstolene avgrenser også volumet for den loftsetasje som nyttes.
Under sutak er kledd med 9 mm gipsplater i en avstand av min. 1 m fra skillevegg mellom leiligheter. Forøvrig er takkonstruksjonen sutaksplater, sløyfer og lekter samt betong takstein. Himlingen isoleres med 20 cm mineralull og på innv.side diff.sperre samt AGNES ferdigbehandlete himlingsplater.

For hustype G og J utføres taket av I-profil sperr. Disse isoleres med 20 cm mineralull. På utv.side utføres sutaksplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. På innv. side utføres diff.sperre samt AGNES ferdigbehandlete himlingsplater.

9. Ventilasjon.
Friskluftilførsel utføres med spalteventil i overkant av vinduer, og delvis med ventil i yttervegg.
Det innstalleres mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, vaskerom, bad, wc og boder.

Tilleggsopplysninger:
Det vil bli opparbeidet lekearealer i henhold til plan for utbygning.

Arkitektkontoret
SVENNINGSSON AS
MNAL - NPA

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 8 FEB. 1990
S.nr.: 877694

forts. Søknad om byggetillatelse for Seljelia Borettslag rekke 1

Videre vil man i forbindelse med utbygning av Seljelia Borettslag samt Olderhaugen Borettslag, opparbeide kvartalslekeplass i den del av planen benevnt gruppe I. Denne kvartalslekeplassen er en felles lekeplass for nærværende borettslag samt omkringliggende.

Da denne anmeldelsen gjelder del av et større prosjekt, håper vi på en snarlig behandling fra Deres side.
Det er fra Vestbo's side antydet byggestart i inneværende måned.

Er det spørsmål, står vi til disposisjon.

Med vennlig hilsen

Arkitektkontoret
Svenningsson AS

Kopi sendt: Vestlandske Boligbyggelag
m/1 sett kopi av byggemelding m/tegninger
Kopi av sendte nabovarsler.

Vedlegg: 3 sett byggemelding m/tegninger nr. 1.001, 1.024 og 1.025
Kvittert gjenpart for sendte nabovarsler

Arkitektkontoret
SVENNINGSSON AS
MNAL - NPA

Eikevegen 4.
P.b. 158, 5032 Minde
Tlf. 05-29 10 05,
Fax 05-28 01 48

KOMM.AVD BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
22 AUG. 1990
S.nr.: 877694 HE

Bergen Kommune
Byggesaksavd.
Bergen Rådhus

Minde 21.august 1990
Sak nr. 87.461. GS/bn

VEDR. G.NR.43 DEL AV BR.NR.29 M/FLERE. SELJELIA HUSEIERLAG.

Deres sak nr. 877694.

Vi viser til godkjent byggetillatelse for rekke nr.1 i Seljelia Huseierlag, og vil med dette søke om utvidelse av balkonger. Det er som en del av tilbudet til huskjøpere i Seljelia Huseierlag gitt anledning til å utvide balkongen fra halve husets bredde til å gå i hele husets bredde.

I rekke nr.1 har 3 huseiere ønsket denne utvidelse, og vi viser til vedlagte tegninger og anmelder herved endringen.
I utgangspunktet er bæresystemet for denne utvidelse av balkongen en del av husets konstruksjon, slik at endringen kun består i montering av gulvbjelker, gulvplanker samt rekkverk.

I rekke nr.1 er samtlige leiligheter solgt/ferdigbygget, og den vil derfor få den utforming den er vist med på tegningene.
For de øvrige rekkene, rekke 3 -7, er også her endel leiligheter solgt, og huskjøperne ønsker en tilsvarende utvidelse av balkongene. Vi ber derfor om tillatelse til å foreta slike utvidelser av balkongene frem til leilighetene skal ferdigstilles/innflyttes. Vi ønsker så samlet å revidere tegningene for den enkelte rekke, slik at arbeidet både for Dem og oss kan forenkles.
Denne utvidelse av balkongene kan skje på samtlige gjenværende rekker, og gjelder byggetillatelse gitt under saksnr. 877695 til 877699.

Vi håper De er innforstått med vårt forslag til fremgangsmåte.

Med vennlig hilsen

Arkitektkontoret
Svenningsson AS

Vedlegg: 3 sett tegninger nr. 87.461/1.024A og 1.025A

Kopi m/vedlegg (2 sett) sendt: Vestlandske Boligbyggelag

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

HEIDI OG ARNSTEIN LIEN
SANDDALSKOLLEN 108
5225 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199821889/12 HAFR	BYG - 5210	05.02.2004

Orientering om fylkesmannens avgjørelse

Eiendom	Gnr 43 Bnr 781
Tiltakets adresse	SANDDALSKOLLEN 108
Tiltakets art	Endring Bolig
Tiltakshaver	HAUKEN OLAV/ANNE

Vedlagt følger brev som vi har skrevet til Anne May og Olav Hauken og som er kommet i retur til oss.

Med bakgrunn i returen fra postverket, undersøkte vi om eiendommen har skiftet eier og har funnet at dere kjøpte denne i november 2000.

I henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven er det den som til enhver tid eier en eiendom, som er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene at den brukes i samsvar med loven.

Som det fremgår av vedlagte brev, er det foretatt bygningsmessige tiltak på bygningen som ikke er godkjent.

Med bakgrunn i at dere er nye eiere og muligens ikke har hatt kjennskap til hva som her har skjedd, finner vi midlertidig å forlenge fristen for forhåndsvarselet om tvangsmulkt på ubestemt tid.

Vi vil herved be om at det innen 4 uker fra dags dato sendes inn en redegjørelse fra dere for hva dere tenker å gjøre i saken.

Ved kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak vennligst referer til saksnummer 199821889 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Anne May og Olav Hauken
Sandalskollen 108
5225 Nesttun

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199821889/11 HAFR	BYG - 5210	28.01.2004

Fylkesmannens avgjørelse skal etterkommes
Forhåndsvarsel om ilegging av tvangsmulkt

Eiendom	Gnr 43	Bnr 781
Tiltakets adresse	SANDDALSKOLLEN	108
Tiltakets art	Endring Bolig	
Tiltakshaver	HAUKEN OLAV/ANNE	

Saksforhold:
Det vises til fylkesmannens avgjørelse dat 22.12.99 om at Bergen kommunes vedtak om avslag på søknad om innsetting av vindu i Sandalskollen 108 stadfestes, jf vedlagte kopi.

Byggesaksavdelingens merknader:
Ved befaring i området har vi konstatert at vinduet er ikke fjernet. Vi tør anta at det ikke var noe forhold i fylkesmannens vedtak som skulle gi grunnlag for å tro at en ikke behøvde å innrette seg i samsvar med avgjørelsen. Etter dette skulle vinduet ha vært stengt for lang tid tilbake.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om ulovlig forhold:
Plan- og bygningsloven § 113 gir hjemmel til å gi pålegg om retting av ulovlige forhold og bestemmelsen har følgende ordlyd :

> *"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom."*

Tvangsmulkt:
Som et av virkemidlene i plan- og bygningsloven for å få gjennomført vedtak er det i § 116 a gitt hjemmel for ilegging av tvangsmulkt og bestemmelsen har følgende ordlyd:

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper da fra fristoversittelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke er fastsatt samtidig med pålegg, kan det ved overtredelse av pålegget fastsettes ny frist. Det kan fastsettes at mulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, og/eller at den ilegges som et engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Vedkommende myndighet kan nedsette eller frafalle pålagt mulkt når særlige grunner taler for det.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:
I henhold til forvaltningsloven § 16 gis det med dette forhåndsvarsel om at byggesaksavdelingen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116 a vil vurdere å fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom ikke vinduet er fjernet innen 29.02.04.

Deres rettigheter:
De har rett til å uttale Dem før vedtak om pålegg om tvangsmulkt fattes og frist for dette settes til 29.02.04, jf forvaltningslovens § 16.

Ved kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak vennligst referer til saksnummer 199821889 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

43/781

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr. 13
Kontor/Saksbeh. HAFR
Mottatt 10. FEB. 2004
Saksnr. 199821889
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Heidi og Arnstein Lien
Sandalskollen 108
5225 Nesttun

Bergen 9/2-04

Bergen Kommune, Byggesaksavdelingen
Postboks 7700
5020 BERGEN

Att: Hans Frugård

Saknr. 1998? 21889 – Sandalskollen 108.

Vi viser til mottatt brev, datert 5/2-04, ang. ovennevnte.

For å kunne ta stilling til mottatt brev og det som framkommer i dette, ber vi om å få tilsendt kopi av fylkesmannens avgjørelse inklusive begrunnelse og bakgrunn for denne. Vi ber også om kopi av all relevant korrespondanse i saken.

Med hilsen

Arnstein Lien

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Heidi og Arnstein Lien
Sandalskollen 108
5225 Nesttun

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199821889/14 HAFR	BYG - 5210	11.02.2004

Vedlagt følger kopi av relevant korrespondanse

Eiendom	Gnr 43 Bnr 781
Tiltakets adresse	SANDDALSKOLLEN 108
Tiltakets art	Endring Bolig
Tiltakshaver	Heidi og Arnstein Lien

Det vises til deres brev dat 09.02.04.

Vedlagt følger kopi av dokumentene som lå til grunn for bygningsrådets behandling og fylkesmannens vedtak.

Ved kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak vennligst referer til saksnummer 199821889.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

Bergen Kommune
Byggesaksavdeling
Bergen Rådhus
5017 BERGEN

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Løpenr.
Kontor/Saksbeh. VEUT
Mottatt 29. OKT. 1998
Saksnr. 98/889
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Deres ref.:

Protest

Bergen
27. oktober 1998

NABOVARSEL.

Vi viser til mottatt nabovarsel fra Gnr. 43 Bnr. 781.

Søknaden gjelder innsetting av et ekstra vindu i boligen. Det aktuelle vindu er forøvrig forlengst installert og en slik fremgangsmåte - " bygg først , søk siden" - er etter vår oppfatning uakseptabel.
Vinduet er plassert i boligens øverste etasje - hvor det tidligere ikke var vindu, og fra dette vinduet får man direkte innsyn til stue og soverom i flere av leilighetene i Olderhaugen Brl. (rekken Sandalskollen 82 - 98)

Med henvisning til ovennevnte ber vi om at det monterte vinduet fjernes.

Med vennlig hilsen
for Olderhaugen Borettslag
Terje Lie Johannesen
Terje Lie Johannesen

Sendt. 18/11.98

Heidi og Arnstein Lien
Sandalskollen 108
5225 Nesttun

Bergen 24/2-04

Bergen Kommune, Byggesaksavdelingen
Postboks 7700
5020 BERGEN

Att: Hans Frugård

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr. 15
Kontor/Saksbeh. HAFR
Mottatt 25. FEB. 2004
Saksnr. 199821889
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Saknr. 1998221889 – Sandalskollen 108.

Vi viser til telefonsamtale i dag ang. ovennevnte.

Som avtalt på telefon, kommer vi til å sende en ny søknad ang. det omtalte vinduet.
Vi blir bortreist en tid framover. Søknaden kommer derfor til å bli sendt i siste del av mars. Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

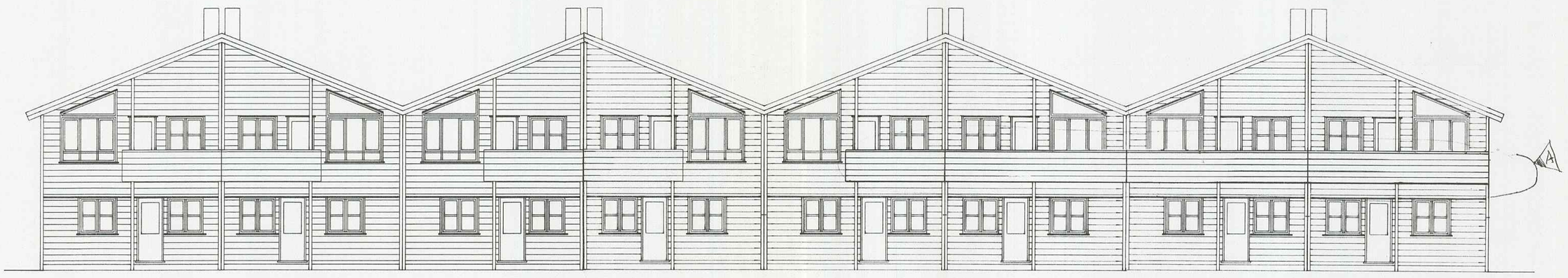
Arnstein Lien

FANA, gnr.43, bnr.781 - SANDDALSKOLLEN 108.



Fasade mot syd - vest.

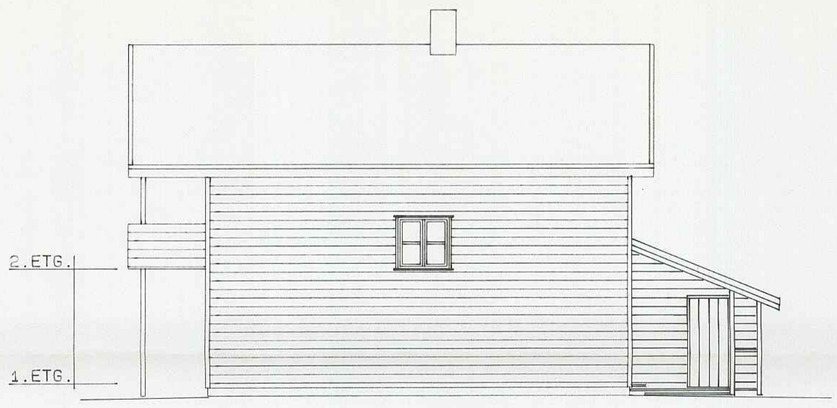
Til sak 403/99



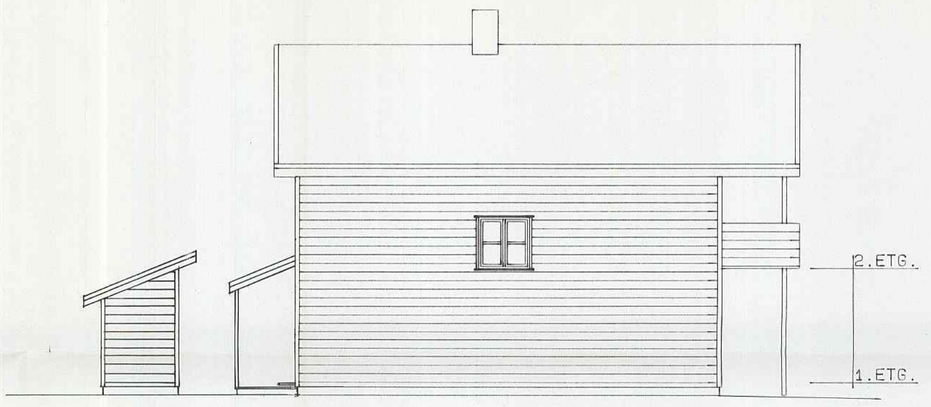
FASADE MOT NORD-VEST



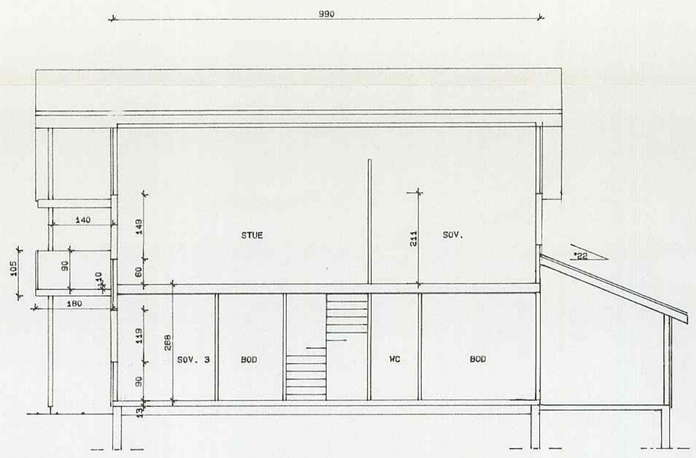
FASADE MOT SØR-ØST



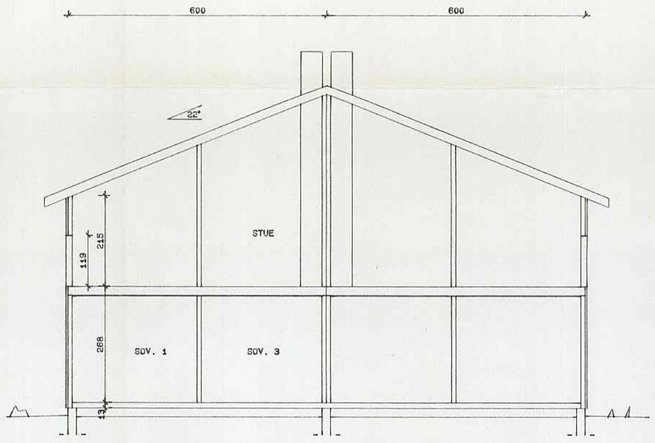
GAVL MOT SØR-VEST



GAVL MOT NORD-ØST



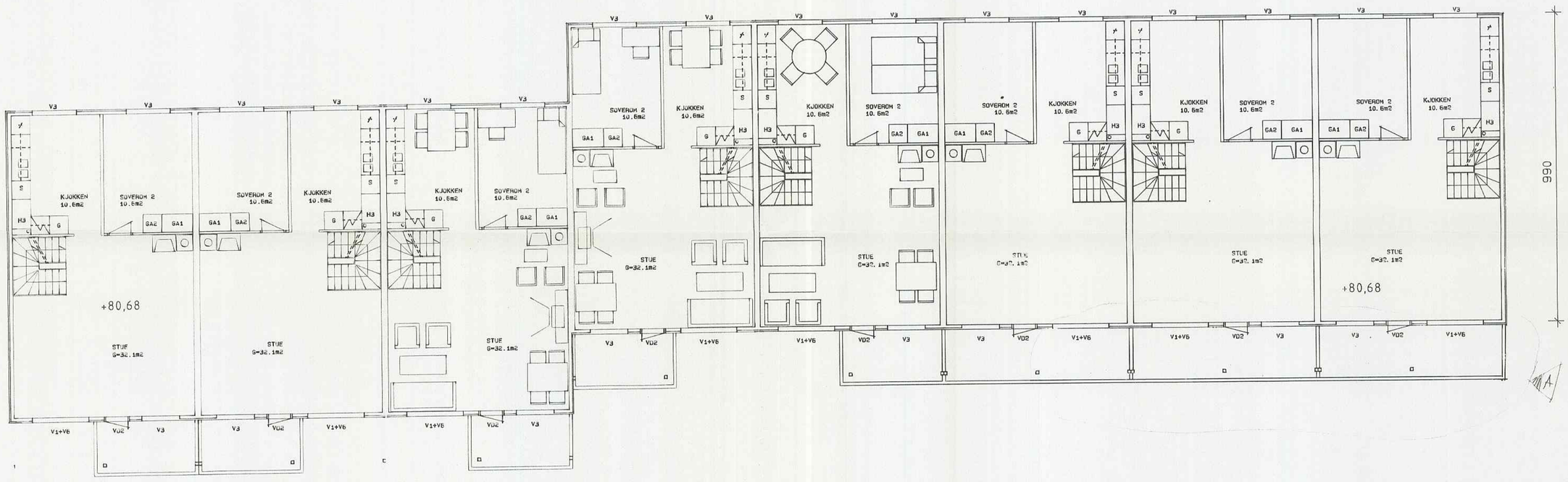
GENERELT SNITT



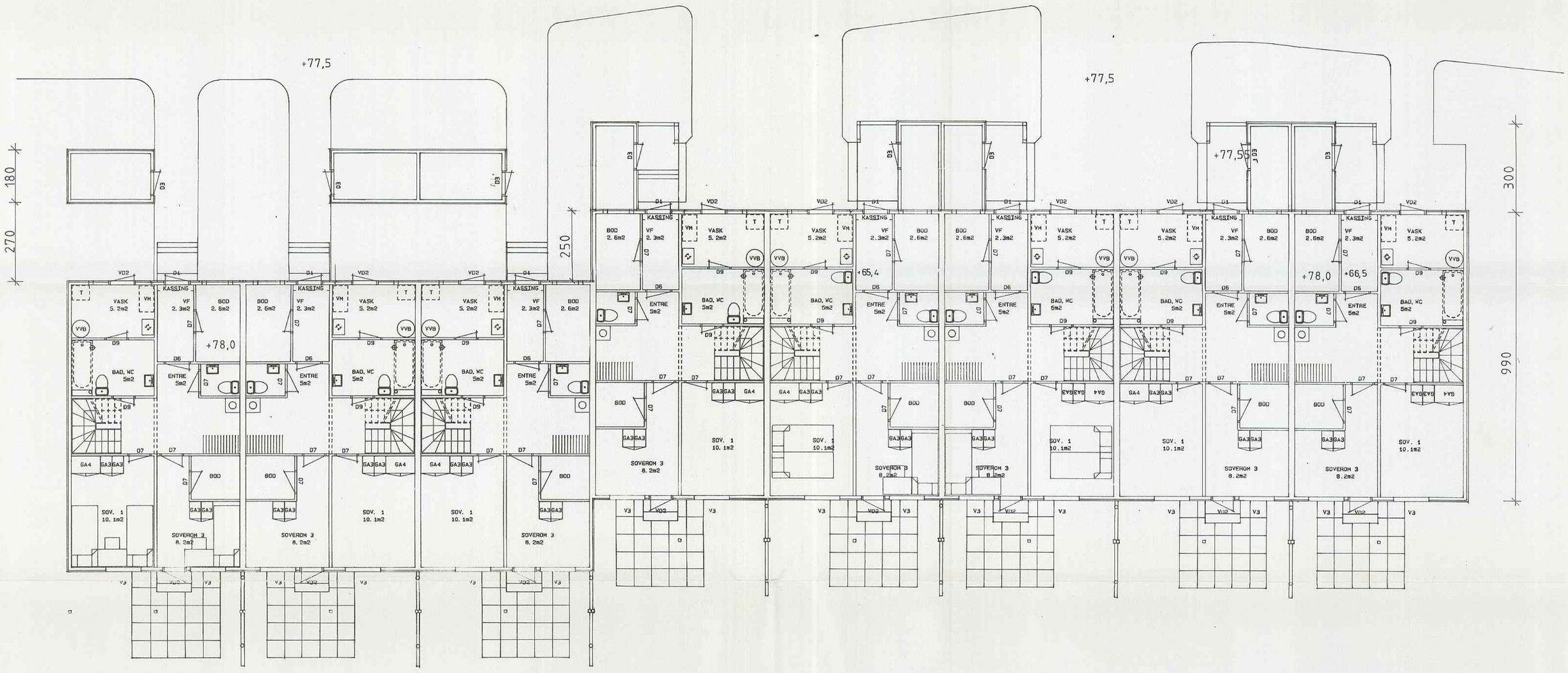
GENERELT SNITT

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesakeavd.
22 AUG. 1990
S.nr.: 877694

			M. & J. SVENNINGSSON		SAK NR.
			ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05		
A BALKONGER SYD UTVIDET	LS	206890	EIKEVEIEN 4 5032 MINDE		87.461
VESTBO for bedre bomiljø	Målestokk 1:100	Dato 281088	Konstr./Tegnet LMS	TEGN. NR. 1.025	
Postboks 1947, 5011 Bergen-Nordnes Strandgt. 196 – Tlf. (05) 32 68 00	SELJELIA BORETTSLAG			HEV. A	
	FASADER OG SNITT, REKKE 1				



PLAN 2.ETG.



PLAN 1.ETG.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksarkiv
22 AUG. 1990
S.nr.: 877694

			M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05 EIKEVEIEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 87.461
A BALKONGER SYD ENDE	GS	100890		
VESTBO for bedre bomiljø Postboks 1947, 5011 Bergen-Nordnes Strandgt. 196 - Tlf. (05) 32 68 00	Målestokk 1:100	Dato 281088	Konstr./Tegnet LMS	TEGN. NR. 1.024
	SELJELIA BORETTSLAG			REV. A
	PLANER , REKKE 1			

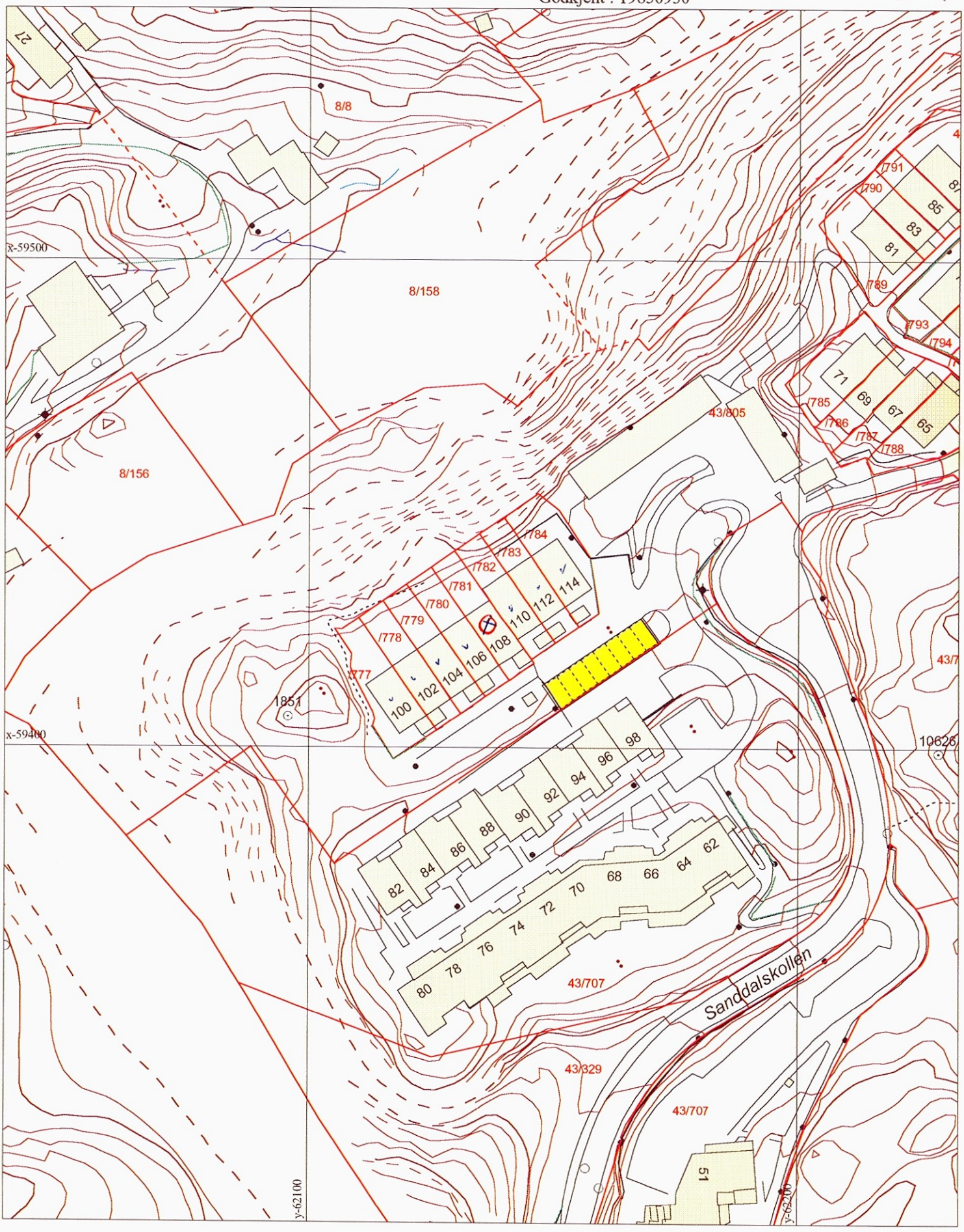
SITUASJONSKART

Dato : 21 september 1998
Målestokk : 1:1000
Bergen kommune
Teknisk utbygging

Adresse : SANDDALSKOLLEN 108
Gnr/Bnr/Fnr: 43/ 781/ 0
GABareal : 169 m2
Kartareal : 168 m2

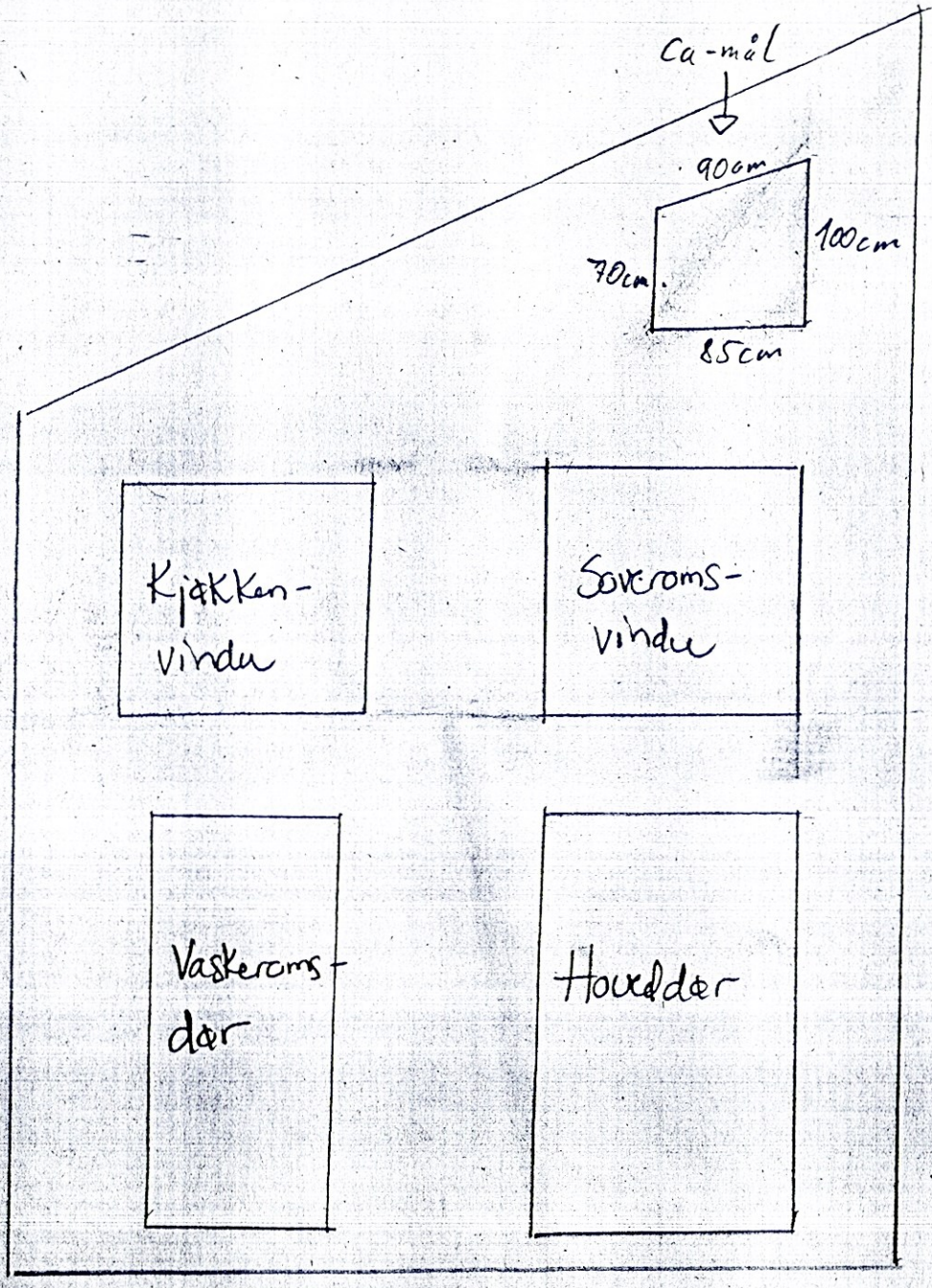
Reg.plan.nr. : 6340000
Godkjent : 19850930

Vedlegg 5
Ark.nr. Dok.nr.
02.NOV98*981889
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



or/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Fasade Sanddalskollen 108.



Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Påbygg/tilbygg	☐ Endring	☐ Riving	☐ Annet, beskriv	
Fundamentering	☐ Grunnmur	☐ Bankett/såle	☐ Peler		☐ Annet, beskriv	

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)				– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)				Oppvarming (maks 1 kryss)			
												0 Ved		1 Oljefyranl.	
												2 Oljefyrt ildsted		3 El.	
1 Tre	2 Lettbetong			1 Tre	2 Lettbetong			1 Tre	2 Lettbetong			4 Oljefyr-anl./el.		5 Oljefyr-anl./ved	
3 Betong	4 Metall			3 Betong	4 Metall			3 Betong	4 Metall			6 Oljefyrt ildsted/el.		7 Oljefyrt ildsted/ved	
5 Tegl	9 Annet				9 Annet			5 Tegl	9 Annet			8 El./ved		9 Annet	

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)		*til søknad*	*til søknad om Arbeidstilsynets samtykke*
	Gjenpart av nabovarsel *(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)*		
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5–7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt. samordner		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen		
	Oppgave over prosjekteringsansvar		
	Oppgave over samordning og utførelse		
pbl § 94	Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
SAK §§ 14, 15	Kontrollplan for prosjekteringen		
	Kontrollplan for utførelsen		
	Situasjonsplan		
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
	Fasadetegninger		
	Snitt		
	Perspektivtegninger, fotomontasje el		
	Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
	Andre vedlegg, nr		Antall vedlegg

Underskrift

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
Navn OLAV / Anne Mag Haukeu	Foretak
Adresse Sanddals kollen 108	Adresse
Postnr 5050 Poststed NESTTUN	Postnr, poststed / Organisasjonsnr
Telefon (dagtid) 55-923408 / Evt organisasjonsnr	Telefon / Kontaktperson
☒ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato / Underskrift
Dato 27.10.98 / Underskrift Olav Haukeu, Anne Mag E. Haukeu	Gjentas med blokkbokstaver

Veiledning til utfylling av søknaden

Søknadsblanketten brukes dersom ansvarlig søker og/eller tiltakshaver ønsker en ett-trinns saksbehandling i kommunen for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Blanketten brukes også ved søknad om enkle tiltak etter § 95 b, og ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke for bygg med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser.

Evt samtykke fra Arbeidstilsynet må senest foreligge når kommunen gir tillatelse til igangsetting.

Forhåndskonferanse mellom søker, tiltakshaver, kommunen og evt andre berørte parter bør benyttes. Her kan nærmere rammer og innhold i tiltaket avklares, bl a hvilken dokumentasjon kommunen trenger. Kommunen vil kunne gjøre rede for evt spesielle forhold som må med i dokumentasjonen og/eller være gjenstand for kontroll.

De ansvarlige godkjennes etter særskilt søknad. Blankett 5161 **Søknad om godkjenning av foretak** og NBR-blankett 5162 **Søknad om ansvarsrett** brukes til dette. Den siste benyttes for å søke om ansvarsrett for det aktuelle tiltaket.

NBR-blankett 5140 **Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse** og NBR-blankett 5141 **Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse** er tilleggshjelpemidler som gir oversikter over samtlige ansvarsområder i saken.

Side 1
Dersom prosjekteringen ikke er fullført i henhold til ansvarsoppgaven, må kompenserende tiltak beskrives i kontrollplanen. Dette kan bl a være milepælsplan eller uavhengig kontroll.

Side 2
Punkt 5, 6 og 7, *grunnforhold, rasfare og miljøforhold*: Beskriv kompenserende tiltak dersom det ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kompenserende tiltak kan bl a være støyskjerming, isolering og støttemurer. Selv om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, kan det allikevel være aktuelt med dokumentasjon. Dette bør avklares i forhåndskonferansen.

Under punkt 12, *situasjonsplan*, skal opplysningene presenteres slik at de kan tilpasses offentlig kartverk.

Side 3
Gjør rede for hvilke forutsetninger som legges til grunn for prosjekteringen, og om det er metoder fra veiledningen til TEK eller anerkjente metoder som velges.

Side 4
Fylles ut dersom det søkes om Arbeidstilsynets samtykke. Det er av stor betydning at prosessen med samtykke fra Arbeidstilsynet skjer parallelt med søknadsbehandlingen hos bygningsmyndighetene.

Side 5
Oversikt over vedlegg som skal følge søknaden til kommunen, og evt til Arbeidstilsynet om det søkes om samtykke derfra. Legg ved uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud dersom det er klart hvilken arbeidsgiver/arbeidsplass som skal bruke bygningen.

Statistikkfeltet brukes for registrering i GAB-registeret. Melding skjer fra kommunen.

Ved *søknad om enkle tiltak* etter pbl § 95 b, jf SAK § 16, skal skriftlig samtykke fra naboer vedlegges. Tiltaket må være i samsvar med bestemmelser i lov, forskrift og evt planbestemmelser. Ved søknad om enkle tiltak, forutsettes det at tillatelse fra annen myndighet ikke er påkrevet. Hvis det derimot må innhentes slik tillatelse fra annen myndighet, må tiltaket behandles etter pbl § 93.

B Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

Ark.nr. Dok.nr.

Stempel: 02.NOV98*981889 Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

☒ **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

☐ **Søknad om enkle tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til bygningsmyndigheten i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Bergen Kommune / Sak 981312

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr 43 | Bnr 781 | Festenr – | Seksjonsnr – | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse Sanddalskollen 108, 5050 NESTTUN

Tiltakets art pbl § 93
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- ☐ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☒ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenhet, bolig mv
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art
Innsetting av vindu i gavl.
Fotografi av endring ettersendes.

Byggets/ anleggets art
- ☒ Bolig
- ☐ Garasje
- ☐ Bygg med arb.plasser
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Annet

Beskriv 5 VEDLEGG.
1) Kopi/Nr. ifering av rekommandert nabovarsel til Older haugen Borettslag.
2) Nabovarsel m/ underskrifter
3) Fotade tegning

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
- ☐ Plan- og bygningslov
- ☐ Forskrifter til pbl
- ☐ Kommunale vedtekter til pbl
- ☐ Arealplaner
- ☐ Forskrifter til AML

Beskriv

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja – Dato(er)

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr

Søknad om ansvarsrett for
- ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr
- ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr
- ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Vedlegg nr

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr

Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen Vedlegg nr | Kontrollplan for utførelsen Vedlegg nr

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☐ Ja ☐ Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) – navn | Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) – navn

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☐ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☐ Nei

NBR nr 5152 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-97

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv | Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

3. Bebygg-elsen – størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Er ansv søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Er ansv søker kjent med om det går priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☐ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare mv	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei	

9. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk

☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

10. Avløp pbl §§ 66, 67

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning SAK § 14 nr 4 e

Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. | Vedlegg nr

12. Situasjons-plan Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. | Vedlegg nr

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekterings-forutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt. vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:		Antall etasjer	
Areal pr etasje:		Areal totalt	Evt. persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledning til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Alternativ analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse	Brannklasse		
	Evt beregning av brannbelastning				
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23				
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24				
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25				
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27				
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28				
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetsklasse			
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetsklasse			
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33				
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4					
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21				
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall	m³/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23				
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing				
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag				
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34				
	Lys, jf TEK § 8-35				
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36				
	Fukt, jf TEK § 8-37				
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4				
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning					
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging					
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2				
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3				
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5				
	Andre tekniske anlegg				
Brukbarhet, jf TEK kap X					

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner

Antall menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d) | Vedlegg nr

☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26) | Vedlegg nr

☐ Ingen merknader til planene

Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato	Navn	Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3) | Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplistning over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljø-faktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr 221, 529, 500 mv		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr
Adresse	Telefon

Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)	Underskrift

BILAG 3

Anne May og Olav Hauken
Sanddalskollen 108
5225 Nesttun

Bergen 09.03.99

12 MAR 1999
981889

Kommunalavd. byutvikling
Byggesaksavd., Bergen Rådhus
5017 Bergen

KLAGE PÅ VEDTAK I SAKSNUMMER 981889, INNSETTING AV VINDU I HEMS

Det vises til brev fra dere datert 16.02.99 og mottatt 18.02.99.

Som nevnt i tillegg til søknad bygget vi hems m/vindu i februar 1998. Høsten 1998 ble vi kontaktet av byggesaksavd. der vi ble bedt om å søke fasadeendring grunnet vindu. Vi kontaktet da umiddelbart kommunen og sendte tildelt søknadsskjema inn, men da det var feilt skjema ble vi bedd om å søke på et nytt søknadsskjema - fasadeendring. Vi har således fulgt den veiledning vi har fått fra byggesaksavd.

Før vi kjøpte huset hadde Vestbo visning av huset. Vestbo uttalte da **at man kunne bygge hems over stuen og eventuelt soverom i 2. etasje. Takhøyden i stue og soverom i 2. etasje var på over 4 meter nettopp av denne grunn.**

De fleste huseierne av denne hustype har nå bygget hems. Da vi bygget hemsen i februar 1998 installerte vi vindu nettopp av brannsikringshensyn. Vi har takvindu i hemsen, men dette er ikke godkjent som rømningsvei, særlig for barn. Det må bemerkes at vinduet oppfyller kravet til rømningsvei, dvs. minimum 1,50m i omkrets. Før vi bygget hemsen kontaktet vi Branndokumentasjon & Sikring A/S som bl.a. har installert seriekoblete brannvarslere i hele huset, derav 2 stykker på hemsen. Når godkjenning av vinduet foreligger, skal firmaet sette opp brannstige. Foreløpig har vi tau på innsiden av vinduet, noe vi ikke finner tilstrekkelig forsvarlig. Det må også fremheves at hemsen ikke benyttes som soverom, da vilkårene for dette ikke er oppfylt. Som nevnt brukes hemsen som lager/tørkerom/lekerom for barn (det går ofte dagesvis mellom hver gang den benyttes). Vi er helt enig med kommunen at det er uansvarlig å oppholde seg på plasser der man har bare en rømningsvei i tilfelle brann. Vi er uenig med kommunen i at det er brannfarlig å oppholde seg på en hems der man har to rømnigsveier. De fleste hus er bygget over mer enn en etasje, og med kommunens argumentasjon vil det **alltid** være brannfarlig å oppholde seg i etasjer over grunnplanet. Ved innsetting av vindu har både voksne og barn muligheter til å komme ut ved en eventuell brann. Andre personer har også muligheter til å komme inn for å hjelpe de som eventuelt er innestengt.

Vi er også uenig i at omtalte vindu ikke "tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn", jf. plan- og bygningslovens § 74 nr 2. Vindu ble satt symmetrisk like over vindu i soverommet under. Vi har brukt samme listverk som ellers. Det vises til innsendte fotografi. Vi synes det er merkelig at vårt lille vindu ikke tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn men at naboens store terasse oppfyller disse kriterier. Det må her bemerkes at vi ikke hadde innvendinger mot nevnte terasse.

Vi beklager at vi ikke søkte om fasadeendring før innsetting av vindu. Vi håper imidlertid at dette ikke har betydning for kommunens vurdering av "rimelige skjønnhetshensyn".

Branndokumentasjon & Sikring A/S vil skrive en erklæring om brannsikkerheten på hemsen, denne vil bli ettersendt så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

Olav Hauken

Anne May og Olav Hauken

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 20.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 43 **Bruksnr.:** 781
Adresse: Sanddalskollen 108, 5225 NESTTUN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Doknr: 29813 Tinglyst: 16.10.1990 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
16 OKT. 1990 29813
BYSKRIVEREN I
BERGEN

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

SKJØTE

A/S Bergen Tomteselskap skjøter og overdrar i henhold til midlertidig forretning utferdiget av Kart- og Oppmålingsavdelingen 12.2.1990 herved til :

Navn :	Fødselsnr.
ANNE MAY HAUKEN	311065 [redacted]
OLAV HAUKEN	270963 [redacted]

nedenfor kalt kjøperen,

eiendommen : Gnr. 43, Bnr. 781 - Fana/Bergen

- for en kjøpesum stor kr. 126.300,00 - som er oppgjort på omforenet måte. Overskjøtingen skjer forøvrig på følgende vilkår :

1. HVA TOMTEN SKAL BRUKES TIL.

Tomten forutsettes disponert for oppføring av boligbygg i samsvar med reguleringsplan for området.

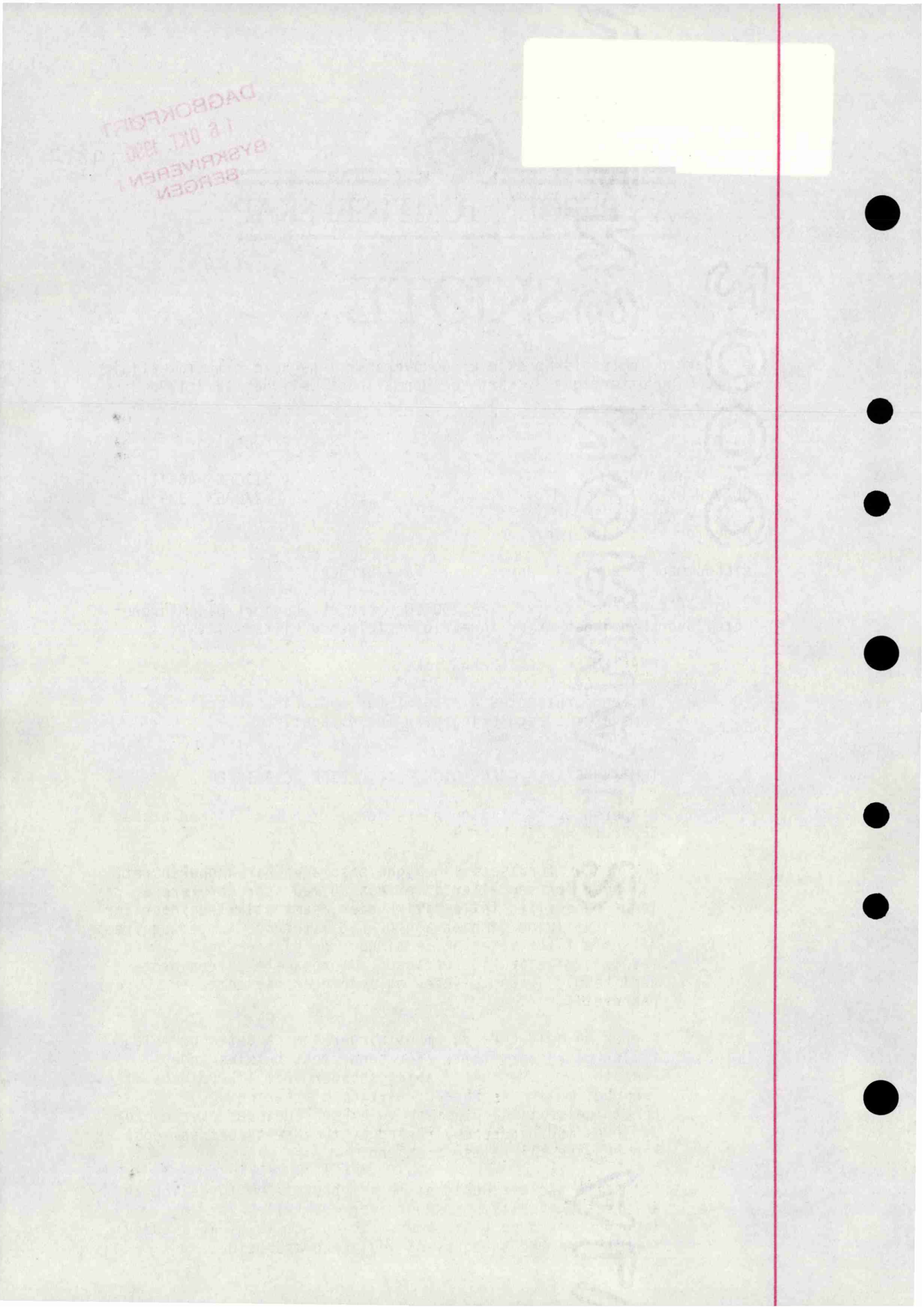
2. TOMTEKJØPERNES GJENSIDIGE RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kjøperen og fremtidige eiere forplikter seg til medlemskap i SELJELIA HUSEIERLAG BA.

Der det er forutsatt i bebyggelsesplanen har kjøperen rett til hver for seg eller i fellesskap med andre brukere å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger, og plikter også sammen med de øvrige bruksberettigede å foreta alt ettersyn og vedlikehold av samme veier og ledninger når dette er påkrevet.

Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på kjøpers tomt. For denne rett betales ingen erstatning. Eventuelle anleggsskader skal likevel erstattes. Uenighet mellom kjøpere/brukere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet som også kan henvise til rettslig skjønn.

Det samme gjelder uenighet mellom brukere om fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader med felles vei- og ledningsanlegg og krav om erstatning som følge av skader i forbindelse med anleggs- og vedlikeholdsarbeidet.



Disse rettigheter og plikter kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved Anleggsseksjonen.

For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet og telefon til den enkelte tomt gjelder Lysverkenes og Televerket's særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.

3. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER M.V.

Lysverkene og Televerket er berettiget stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette.
Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til - uten vederlag - å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet.

Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt på tomten. Dersom kommunen og/eller tomteselskapet har foretatt arbeidet på tomten, har disse plikt til å rydde etter seg. Dersom murer, fundamenter, trær m.v. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punkt, blir skadet under oppgraving, vil slike skader ikke bli erstattet.

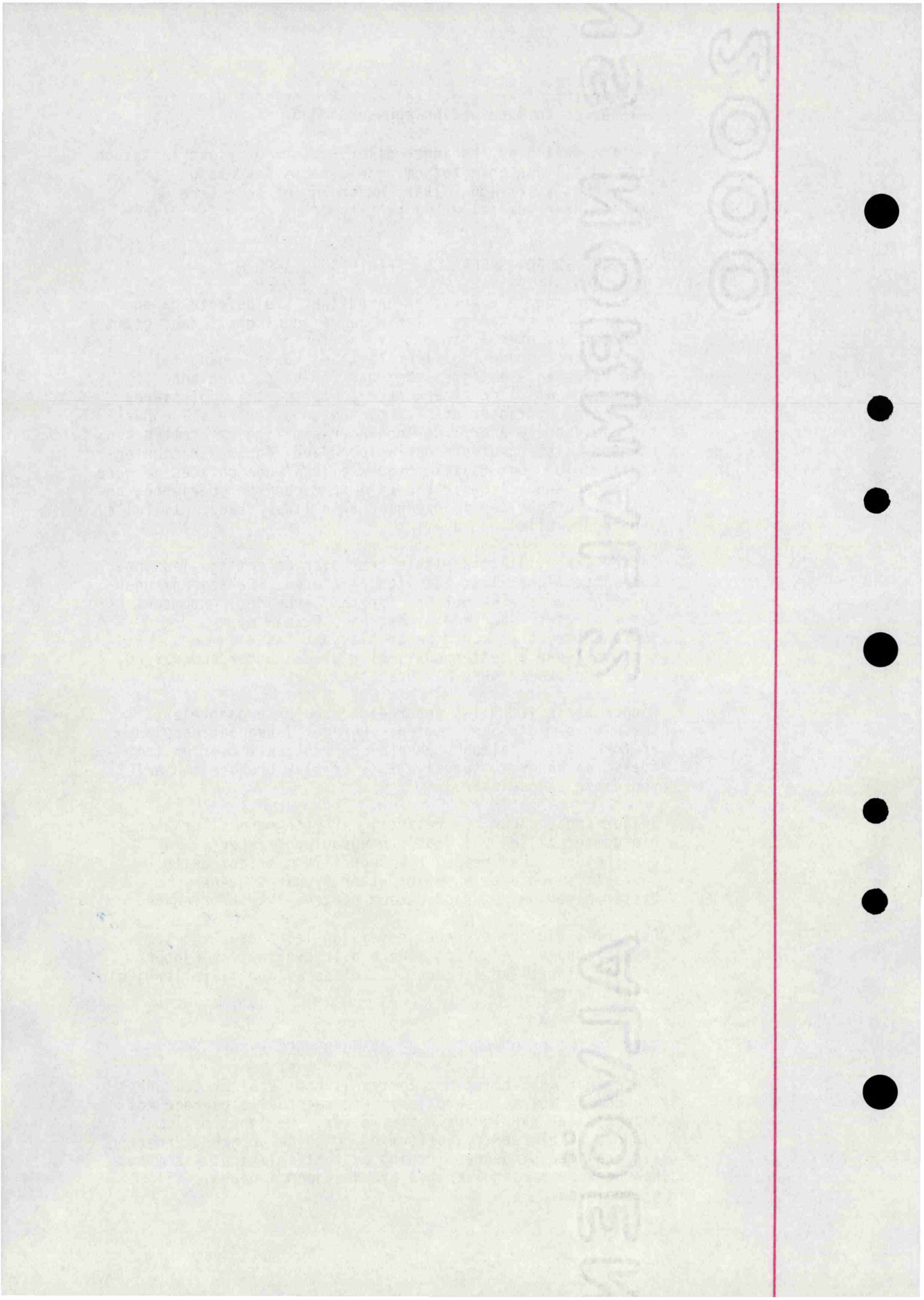
Kjøper har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett over en tomt - f.eks. en gangvei, turvei e.l. - er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Den refusjon kjøper tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter Bygningslovens bestemmelser om refusjon dersom partene ikke blir enige.

Det samme gjelder eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av selger og senere blir overtatt av kjøper. Refusjon for tilknyttninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet selger.

4. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGGET AREAL.

Kjøper har gjedeplikt mot Tomteselskapet's eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder nabolovens bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet - som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.



Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av fristen, eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøpers regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares.

Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

5. DIVERSE.

Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer selv om vannsig, veitene eller ledningene først viser seg ved utgravingen av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre.

Seljelia Huseierlag forbeholder seg panterett for fellesutgifter og annet ansvar med prioritet etter Den Norske Stats Husbank og annen frivillig pantsettelse til finansieringsinstitusjoner - og med opptrinnsrett.

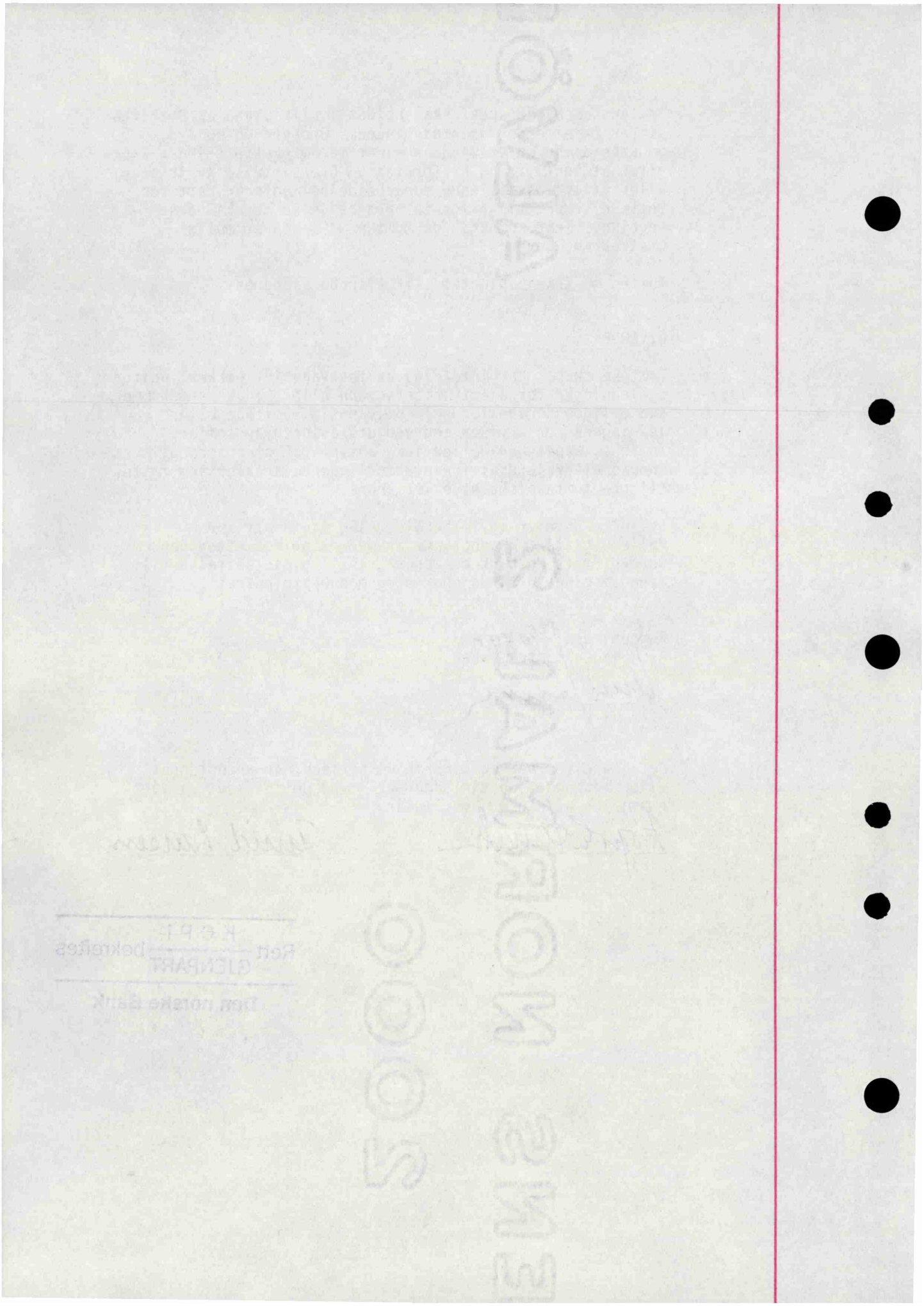
Bergen, den 12/10-90
A/S Bergen Tomteselskap

Erik J. Larssen

Det bekreftes herved at Erik J. Larssen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Roger Lundh Turid Larsen

Rett ~~KOPI~~ GJENPART bekreftes
Den norske Bank



MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: BERGEN

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 1061/89

Midl.forr.nr.: 26/90

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 43	Bnr. 781	Festenr. i Fana
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 59428	Y 62133	Z
	Kartblad Q 41 3	[X] Landsnett Bg.halvøya	

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 15 FEB. 1990 BYSKRIVEREN I BERGEN 5648

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	12.12.89		Kode B
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 43	Bnr. 329
Rekvirent	Navn: A.s Bergen Tomteselskap		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [X] etter delegasjon den	Dato 25.01.90	Sak nr. 1061/89
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Tomt nr. 108		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken	Anslått areal 150 m2	
Innbetalte gebyrer	Oppmålingsgebyr kr. 6000,-	Tinglysingsgebyr kr. 585,- Midl.forr. kr. 1000,-	
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev:	3 år	

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
NESTTUN	12.02.90	Bernhard Haaland	Bjørn Bertelsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 5648 Tinglyst: 15.02.1990 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett **5834** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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