

Sandsliåsen 57F



Velkommen til

Sandsliåsen 57F



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

6 min fra Lagunen

Strøken selveierleilighet (2023) med 7,4 m² solrik balkong og utsikt!
Heis & lave bokost. 5 min til buss og bybane

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 771,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Velkommen til fine Sandsliåsen 57F

En leilighet verdt å se! Lekker 2-roms leilighet ferdigstilt i 2023. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger, og er påkostet vel utover standard leveranse. Bo i tilbaketrukne, naturskjønne omgivelser men likevel svært sentralt med kort vei til buss, bybane, Lagunen, Flesland og flere store arbeidsplasser.

- Solrik altan på 7,4 m^2 med flott utsikt
- Entreprenørgaranti til 2028
- Nybyggsfordel: Lave, forutsigbare bo- og strømkostnader hver md. Svært energieffektivt bygg!
- Imponerende takhøyde på 2,6m
- Kvalitetskjøkken fra HTH
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Trappefri adkomst via heis
- Ekstern bod

En smakebit av område:

- 5-10 min gange til buss- og bybanestopp
- 6 min kjøring til Lagunen
- Flere store arbeidsplasser i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	7 kvm

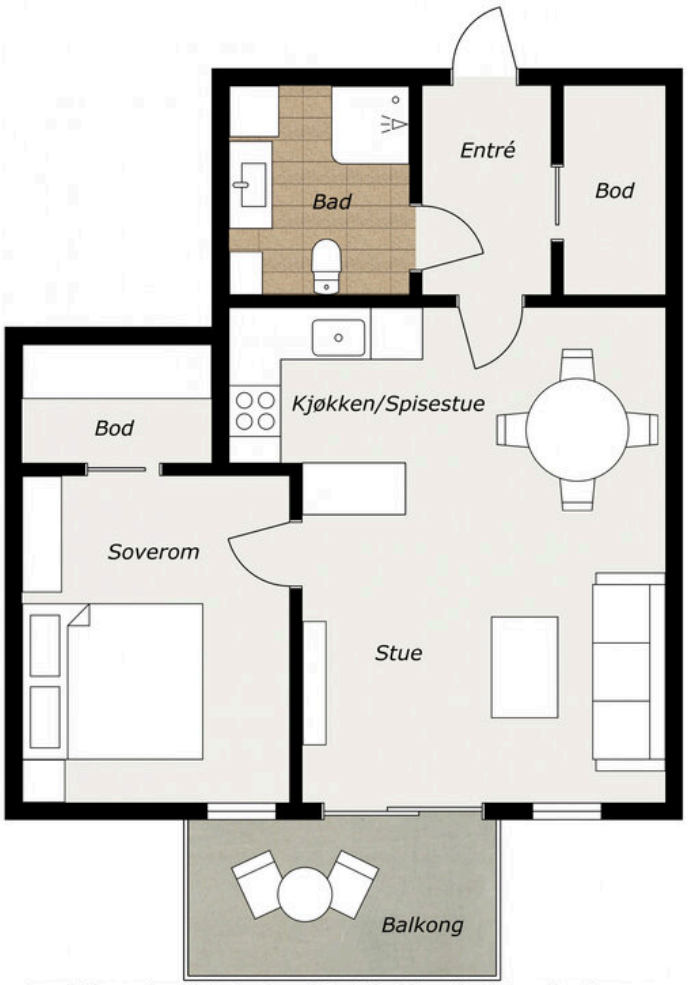
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasjen:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Sandsliåsen 57F



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
















SIEMENS

































Informasjon

Sandsliåsen 57F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0035/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sandsliåsen 57F, 5254 SANDSLI
Gnr 116, bnr 289, snr 15 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Liv Synøve Aure Bjerkås

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 693 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint il i 4. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg har leiligheten en ekstern gitterbod på 4,7 m^2.

Parkering

- Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

- Det er et stort garasjeanlegg på eiendommen, organisert som et eget garasjesameie. Her er det 18 gjesteparkeringsplasser, som er forbeholdt gjester.

Modernisering og påkostninger

Følgende tilvalg ble gjort da boligen bli bygget i 2023:

Kjøkken:
- Kjøkkeninnredning fra HTH
- Oppgradert med overskap håndtaksfrie fronter. Type 54 Next hvit
- Benkeplate med «waterfall» til gulv type 630 Grafitt m/F32 håndpåsattkanting
- Vask - underlimt Franke Maris 210-52
- Blandebatteri - Tapwell RIN184 sort matt med avstengning

Hvitevarer:
- Ovn - SIMENS HR478G0B0S
- Koketopp - SIMENS EU611BEF1X
- Oppvask - SIMENS SE61I109TE
- Kjøleskap - SIMENS KI87VNSF0

Bad:
- Servantbatteri - Fima spot servantbatteri sort matt
- Baderomsinnredning - Foss bad servantskap, sort med porselensservant
- Dusjdør - Vision 90x90 sort matt
- Blandebatteri- og dusjgarnityr - GB Estetic Round takdusj sort matt
- Toalett - Laufen Pro S inkl sete

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:
Varmesentral, grunnet felles anlegg.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer er integrert:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Oppvarming

- Vannbåren varme med radiator.
- Gulvvarme på bad.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2133 kWh. I gjennomsnitt en strømkostnad på kr. 441,- i mnd. ink. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 771,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, drift og vedlikehold, styre- og forretningsfører honorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
Kabel-tv kr. 410,-
Felleskostnader 1 361,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder informerer om at det per 24.03.2025 ikke er noe planer som vil føre til økte felleskostnader eller opptak av felles lån.

Kommunale avgifter

Kr 13 807,-pr. 2025

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 815 190,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 260 759,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H, orgnr. 931878581

Om sameiet

På eiendommen er det tre sameier som deler fellesarealer og et felles lokale. Sameiet Sandsliåsen 57 E-H består av 68 boligseksjoner fordelt på to bygg - ett på seks etasjer og ett på fire.

De tre sameiene har et felles kontorfellesskap med fire kontorplasser og enkel kjøkkeninnredning, samt et festlokale med plass til rundt 40 gjester. Felleslokalene leies ut internt til beboerne i sameiene.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 526 311,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det avholdes ikke dugnad i sameiet per mars 2025.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
Det er ikke tillatt med reptiler i sameiet.

Det fremkommer av husordensreglene at det er båndtvang hele året på sameiets eiendom. Fellesområdet er ikke luftegård for hunder, eier må derfor påse at hunden ikke gjør fra seg inne på fellesarealet. Det er ikke tillatt med reptiler i sameiet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8657286

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 718 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er har velholdte fellesområder som er pent opparbeidet med beplantning, grøntareal og interne veier.

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

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sandsliåsen 57F! Leiligheten ligger pent til på Sandsliåsen, omgitt av naturskjønne omgivelser. Her har du en flott mulighet til å bo sentralt, men likevel naturnært. Leiligheten ligger i et spennende område som har vært i stadig utvikling de senere årene. Du bor med nærhet til alt du måtte trenge, samtidig som det er kort vei til flotte turmuligheter!

Du har et godt utvalg av offentlig transport. Det er enkelt å komme seg rundt, og du har i utgangspunktet ikke behov for bil for å oppnå god bokvalitet her. Sandslivegen bybanestopp og Sandslivegen busstopp ligger kun ti minutters gange unna, noe som gjør hverdagen enkel og sømløs.

En kort kjøretur unna eller to stopp med Bybanen finner du Lagunen Storsenter. Dette er et av Norges største kjøpesentre, hvor du har tilgang til "alt" du måtte

trenge. Lagunen har nylig blitt utvidet og har over 200 virksomheter, inkludert 180 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

For deg som liker en aktiv livsstil, byr området på mange varierte tilbud. Det finnes flere flotte turmuligheter, som Siljustølen – perfekt for en joggetur eller en rolig spasertur på et nettverk av stier i nydelige omgivelser. Skranevannet er også et godt alternativ, en flott destinasjon året rundt med en fin løype for jogging eller tur rundt vannet. Ønsker du en fjelltur, kan du ta turen opp Storrinden eller Stendafjellet.

En kort kjøretur fra leiligheten ligger Fana Golfklubb, en flott 18-hulls bane for deg som liker golf. Nybegynnere kan prøve seg på den store driving rangen, en morsom aktivitet for hele familien. På vinterstid er banen også åpen for turgåing.

Nærmeste treningssenter er Sporty på Sandsli, kun 13 minutters gange fra leiligheten. Her finner du også Rema 1000, Kiwi og InterPadel. En kort kjøretur unna ligger også Sats og Barry's Bootcamp. I tillegg er Sandsli Idrettspark kun omtrent 18 minutters gange fra egen ytterdør.

Leiligheten ligger fint til i et familievennlig område. Det er kort vei til både skoler og barnehager. Petedalsheia barnehage ligger 14 minutters gange unna, mens Skranevatnet skole og International School of Bergen kun er 18 minutters gange fra boligen.

Det er også kort vei til mange store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, inkludert Flesland lufthavn, som kun ligger syv minutters kjøretur unna.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Solfylte dager på balkongen i nydelig utsikt. Lange joggeturer i fine omgivelser rundt Skarvevatnet. Kort vei til Lagunen, Sporty Sandsli og ikke minst Flesland. Bolig som kvalifiserer seg til Grønt Boliglån.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Rundt Skarvevatnet er en nydelig tur.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
Det er ca. syv minutters gange til bybane som går til byen og Flesland. Her går det også buss, blant annet 50E til Bergen busstasjon og Birkelandsskiftet terminal.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er helt topp! Du har kort vei til alt du kan tenke deg, samtidig som det føles «landlig» og man får en helt annen ro når man kommer hjem. For ikke å glemme den luksuriøse følelsen av å bo i en leilighet og bygg som er helt nytt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 05.06.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers

regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Ytrebygda. gnr 116 bnr, Sandsliåsen ikrafttrådt 28.05.2020 regulert til:
- Boligbeb. - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Gangveg - gangareal - gågt.

Eiendommen er iht. Ytrebygda, gnr 116 bnr 160, Sandsliåsen, regulert til garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. under grunn.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Gul støy: Fana skytterlag - gul sone, 100%
Gul støy: Vei støy - gul sone, 71,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71690000
Plannavn:Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan
Saksnummer: 202416063
Det foreslås en utbygging på 24 900 m2 bolig i tillegg til eksisterende 5 911 m2 næringsbygg i mulighetsstudiet vedlagt planinitiativet. Mulighetsstudiet legger da opp til 310 boenheter. Dette vil kunne medføre noe støy i byggeperioden.

PlanID: 70900000
Plannavn: Ytrebygda. gnr 116 bnr 195 mfl., Sandsliåsen 46
Saksnummer: 202220706
Det planlegges at eksisterende bebyggelse på adressen Sandsliåsen 46 skal rives. Her skal det bygges ca. 207 boenheter fordelt på blokkbebyggelse, punkthus og rekkehus. Dette vil kunne medføre støy i byggeperioden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 116/212
Bygningsnummer: 301349325, 301351721 og 301351884
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer., stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer og garasjeuthus anneks til bolig.
Status: Rammetillatelse
Dato: 21.05.2024 og 29.05.2024
Saksnummer: 202411724, 202411713 og 202411709
Det skal bygges boligbygg med tilhørende garasje på adressen Sandsliåsen 59. Dette kan medføre noe støy i byggeperiode.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/116/289/15:
27.11.1997 - Dokumentnr: 33691 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for Bergen tomteselskap til å heve kontrakten
dersom eiendommen ikke er ferdig bebygget innen 4 år
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1998 - Dokumentnr: 9236 - Erklæring/avtale
Avtale vedr. rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlhold av frittstående nettstasjon
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: BKK DISTRIBUSJON AS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1998 - Dokumentnr: 9237 - Erklæring/avtale
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedl.hold av høyspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: BKK DISTRIBUSJON AS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 785173 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:212
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2022 - Dokumentnr: 566987 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:285
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2022 - Dokumentnr: 566987 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:285
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2022 - Dokumentnr: 566987 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:285
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om bruk av fellesarealer
Rettigheter og plikter i fellesarealer inkluderer også senere utskilte eiendommer

Bestemmelse om kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2022 - Dokumentnr: 567145 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2022 - Dokumentnr: 567145 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2022 - Dokumentnr: 985983 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2022 - Dokumentnr: 986220 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2022 - Dokumentnr: 986300 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2022 - Dokumentnr: 986371 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531198 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:160
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett til å bruke eiendommen til nødvendige heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531198 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:160
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531198 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:160
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531260 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett til å bruke eiendommen til nødvendige heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531260 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531260 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531294 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sandsliåsen Utbygging AS
Org.nr: 917 537 577
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2025 - Dokumentnr: 92371 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.07.2023 - Dokumentnr: 761711 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/4505

14.07.2023 - Dokumentnr: 761788 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289 Snr:28

17.01.2024 - Dokumentnr: 988678 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:1 - Snr:66
Bruksrett til fellesrom m/kjøkken
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,37% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke kr. 10 000,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 818,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand skal selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Sandsliåsen 57F

Sandsliåsen 57F

Nabolaget Sandsli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	**18 min** 1.3 km
International School Of Bergen... 197 elever, 12 klasser	**18 min** 1.3 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	**26 min** 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	**27 min** 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	**16 min** 1.1 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	**8 min** 5.2 km

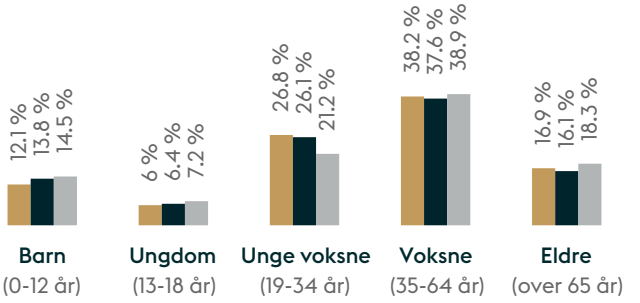
Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	**8 min** 0.6 km
Sandslivegen Linje 1	**11 min** 0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**19 min** 14.5 km
Bergen Flesland	**8 min**

Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år... 54 barn	**14 min** 1 km
International School Of Bergen... 45 barn	**18 min** 1.3 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	**20 min** 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Petedalsmyra kunstgress	10 min
Sandsli sportsenter	13 min
Aktiv365 Sandsli	13 min
InterPadel Sandsli	13 min

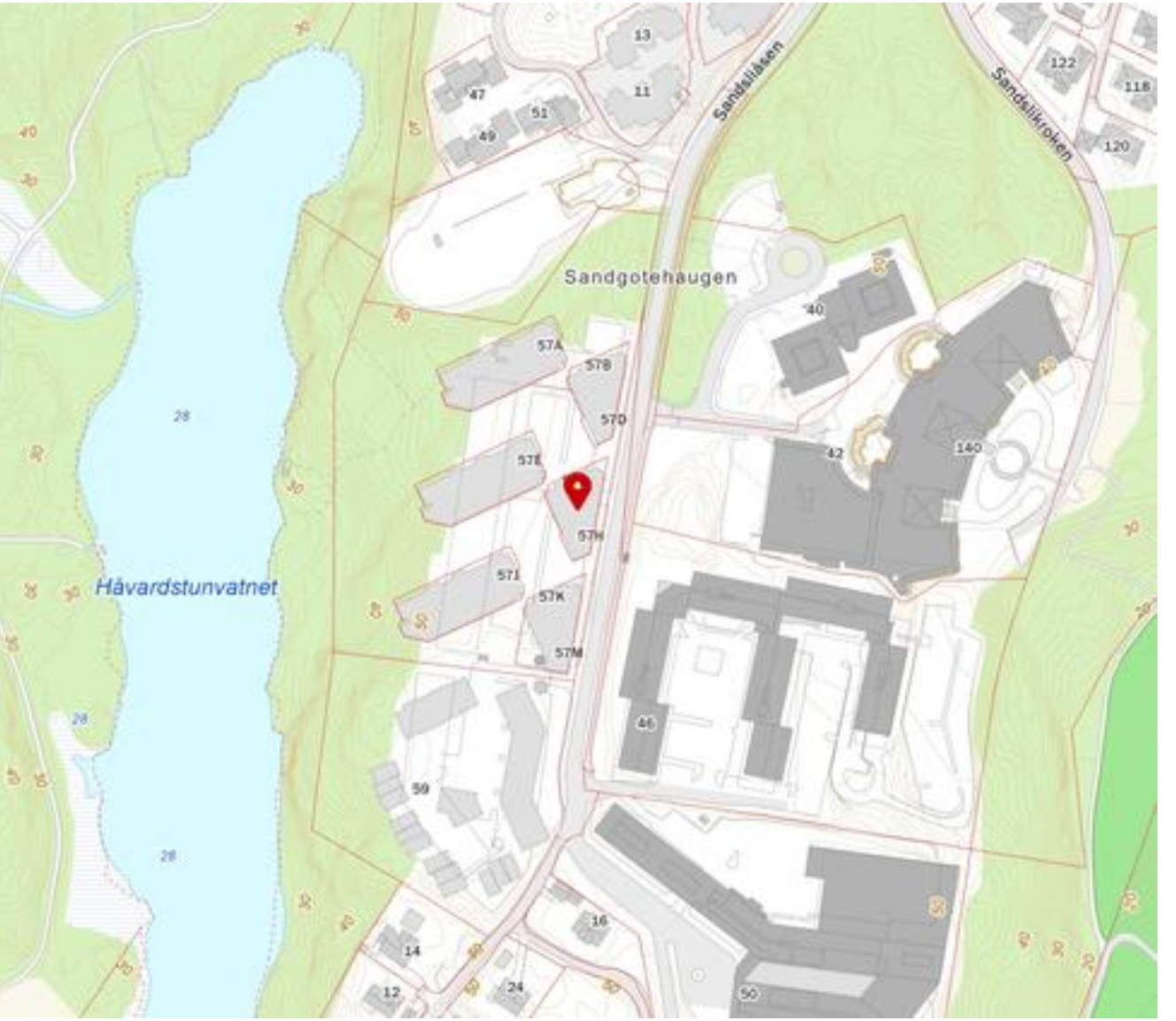
«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sandsliåsen 57 F
5254 SANDSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2023
BRA: 55 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 116 BNR: 289 SNR: 15

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Sandsliåsen 57 F
5254 Sandsli

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27819

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
28.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Synøve Aure Bjerkås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:
Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandsliåsen 57 F, 5254 Sandsli**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **116** Bruksnr: **289** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2023 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiator. Gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	50	50	0	0	7
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	44	6	- Entré: 3,7 m² - Bad: 4,5 m² - Stue/kjøkken: 24,1 m² - Soverom: 10,6 m² Takhøyde stue: 2,60m 1,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 2,6 m² - Bod/garderrobe: 2,7 m²
U. etasje	5	0	5		- Ekstern gitterbod: 4,7 m²
Totalt m²	**55**	**44**	**11**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 7,4 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/Rw43db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør TG-1

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

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

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
När var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

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

Oppsummering av overflater — TG-1

Fallforhold:
26mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Nedsenket dusjsone.

Dør er plassert i våtsone men er beskyttet for direkte vannsprut ved bruk av dusjdører.
Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjdører i glass

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hull taking er ikke foretatt grunnet alder (fra 2023) samt at det foreligger dokumentasjon på badet (FDV).

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

FDV-dokumentasjon foreligger fra utførende.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jan. 2025

Oppdragsnummer
19-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandsliåsen 57F, 5254 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Liv Synøve Aure Bjerkås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8657286
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Vil bli utarbeidet tilstandsrapport i uke 9

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

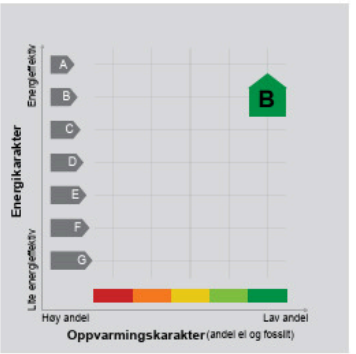
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0035/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sandsliåsen 57F
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300939145
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-71425
Dato	26.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Opplysinger fra

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H, org. nr. 931 878 581

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sandsliåsen 57 E-H. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.07.2023

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 68 boligseksjoner på eiendommen Gnr.116 Bnr 289 i Bergen kommune. I tillegg inngår «Fellesareal» som er eiet i fellesskap av dette sameiet og andre sameier som hører til utbyggingsprosjektet «Sandsli 360» Det utarbeides egne vedtekter som regulerer forhold knyttet til bruk, drift og vedlikehold av «Fellesarealet», jfr vedtektenes pkt 11-5

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en/flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Private uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

BESKYTTET

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er ca [XXX] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 116, bnr 286. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sandsli 360 Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets, vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere, boligselskaper, andelseiere innenfor utbyggingsområdet «Sandsli 360» og andre som har ervervet bruks- og eiendomsrett til p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Sandsli 360 sameie 2 eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Sandsli 360» gnr 116, bnr 285, gnr 116, bnr 289, gnr 116, bnr 290.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr 2.avsnitt.

BESKYTTET

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
Garasjeanlegget har anlegg for elbillading for minimum XX p-plasser maksimum XX p-plasser. Det er etablert system med laststyring.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer i anleggseiendommen (Garasjesameiet), eller andre steder som styret i garasjesameiet anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

BESKYTTET

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i anleggseiendommen (Garasjesameiet). Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av eier som gjør krav på HC-plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

BESKYTTET

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

BESKYTTET

.

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og/eller tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser i egen anleggseiendom fordeles iht vedtekter for anleggseiendommen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal

BESKYTTET

.

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

BESKYTTET

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

BESKYTTET

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Sandsli 360 Fellesareal»

Sandsli 360 Sameie 2 har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer og evt. fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, anleggseiendomer, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer, og fjernvarmesentraler som blir etablert og Sandsli 360 Sameie 2 er forpliktet til å etterleve disse.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 205 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom, velforening, fjernvarmesentraler mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA / Sandsliåsen Utbygging AS], har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360”.

BESKYTTET

Protokoll - ekstraordinært årsmøte

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H
mandag 26. september 2022 kl . 17.00 på Quality Hotel Edvard Grieg

Til stede:
Fremtidige seksjonseiere, etter fullmakt fra utbygger:
Fra utbygger: Stine Antonie Eikedal
Fra OBOS eiendomsforvaltning as: Stig Solstad

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder: **Stig Solstad valgt**
B) Valg av referent og en eier til å underskrive protokollen
Referent: Stig Solstad valgt
Skrive under protokollen: Stine Antonie Eikedal

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: Godkjent

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL
Det ble gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter.
Tatt til etterretning

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.
Tatt til etterretning

4. ORIENTERING FRA UTBYGGER/MEGLER
Tatt til etterretning

5. VALG AV REVISOR
Forslag: Revisorgruppen Hordaland as velges som sameiets revisor
Vedtak: Revisorgruppen Hordaland ble valgt som sameiet revisor – Godkjent.

6. VALG AV STYRE
A) Valg av styreleder: Bo Bell

B) Valg av 2-4 styremedlemmer: Christian Flølo Geithus
Morten Lerum Bondevik
Nicolai Andenes
Ann-Kristine Grini

C) Valg av inntil 2 varamedlemmer: Ingen valgt

Møtet avsluttet kl. 17.55

Stig Solstad /S/ Stine Antonie Eikedal /S/
Møteleder Protokollunderskriver

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1223
Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Velkommen til årsmøte i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
30. mai 2024 kl. 18:00, Felleslokalet i byggetrinn 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orientering om styrets arbeid
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Revidert budsjett
8. Fastsettelse av honorarer
9. Godkjenning av husordensregler
10. Vedlikeholdsfond
11. Tilgang til felleslokaler
12. Bosspann
13. Kasse for aviser / blader innendørs
14. Etablering av bålpanneplass på uteareal
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at årsmøtet velger styreleder Bo Bell som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Nicolai Andenes foreslås som protokollfører, Ann Kristin Grini foreslås som prptokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Orientering om styrets arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder informerer om styres arbeid og syn på aktuelle saker.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

A) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. B) Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1223 SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H Årsregnskap 2023.pdf
2. 1223 Revisjonsberetning 2023.pdf
3. Årsmelding for Sandsliåsen 57 e-h - 2023.pdf

Sak 7

Revidert budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har behov for å revidere budsjettet for 2024 på bakgrunn oppdaterte kostnadsestimater. Nytt budsjett er vedlagt, oppsummert budsjetteres det med et "underskudd" på 115.500. Dette må ses i sammenheng med fjorårets "overskudd" på 526.312 .

Forslag til vedtak

Styrets forslag til revidert budsjett vedtas,

Vedlegg

4. Revidert budsjett , sandsliåsen 57.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130.000 - styret fordeler dette internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

Sak 9

Godkjenning av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har så langt benyttet midlertidige hus-ordensregler utformet av styret. Årsmøtet bes å vedta de vedlagte reglene som lagets permanente husordensregler. Disse er identiske med de midlertidige med unntak av en presisering av bruken av bodarealene i eget punkt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok husordensregler, datert 30.05.2024

Vedlegg

5. Husordensregler Sandsliåsen 57 e-h.pdf

Sak 10

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets har ny bygningsmasse det vedlikeholdsbehovet innledningsvis vil være begrenset men vil øke på med årene. For å unngå en situasjon der en må kreve større engangsmidler av beboere for å gjennomføre påkrevet vedlikehold ber vi årsmøte å gi styret fullmakt til årlig å kunne avsette inntil 10% av innbetalt felleskostnad i et vedlikeholdsfond beregnet for større fremtidig vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å sette av inntil 10% av innbetalt felleskostnad i et vedlikeholdsfond.

Sak 11

Tilgang til felleslokaler

Forslag fremmet av:
Jarle Harkestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret oppfordres til å sørge for at fellelokalene er åpne og tilgjengelig for alle. Det kan tilrettelegges for at større tilstelninger eller samlinger kan reservere rommene i perioder.

Begrunnelse :

- Å stenge tilgang for store deler av beboerne er ikke en holdbar løsning, ei heller å bruke større summer på å kjøpe inn systemer for å styre tilgangene.
- Det blir registrert hvem som åpner dørene med brikke og det kan således spores hvem som har vært i lokalet hvis det skulle oppstå en hendelse
- Tilgang til felleslokaler, kontorplasser og kjølerom var trukket frem som større fordeler i prospektet. Dette er ikke oppfylt.
- Skal hele felleslokalet benyttes til samlinger eller tilstelninger kan det legges til rette for en bookingløsning for det.

Styrets innstilling

Styrer er klar over problemstillingen med tilgang til fellelokaler - og er enig med forslagsstiller i at disse må være tilgjengelige for alle. Imidlertid er dette lokaler som må håndteres av de tre sameiene i fellesskap slik at alle regler om tilgang , bruk og kostnader en fellesbeslutning sameiene i mellom.

Videre mener styret at bruken av lokalene må underlegges en viss kontroll slik at de ikke benyttes som tilfeldig oppholdssted for beboere og venner - noen som lett kan ekskludere andre beboeres ønske om bruk. For at

dette skal kunne oppnås tror vi derfor at det må brukes noen midler for å sikre booking og tilgang - dette i samarbeid med de to med sameiene.

Forslag til vedtak 1

Styret oppfordres til, i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosjektet, å sørge for at fellelokalene er tilgjengelige for alle beboere gjennom hensiktsmessige låse - og booking løsninger.

Forslag til vedtak 2

Styret oppfordres til å sørge for at fellelokalene er åpne og tilgjengelig for alle. Det kan tilrettelegges for at større tilstelninger eller samlinger kan reservere rommene i perioder.

Sak 12

Bosspann

Forslag fremmet av:
Kjersti Meyer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Har et forslag om at vi setter opp noen bosspann i området. Det er veldig mange hunder her (ikke bare blant beboerne, men mange som går på tur her. Da blir det lettere å kaste avfall og hundeposer og holde det rent i området

Styrets innstilling

Bosspann har også lett for å "tiltrekke seg søppel" og så dette må behandles nøysomt - det må også innføres rutiner for å tømme disse. . Vi ser behovet for å "kvitte seg med" hundeposer. Uansett er dette forhold vi bør/må avklare med de andre sameiene da ute arealene er felleseiendom.

Styret vil derfor fremme et alternativt vedtak der en ser nærmere på hvordan en håndterer "hudeposer" og "tilfeldig" søppel i ompådet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bosspann
- Mot Bosspann

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret bes , i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosjektet, å finne løsninger for å håndtere "hundeposer" og annet tilfeldig søppel i våre uteområder.

2. Styret bes om å sette opp bosspann på uteområdet.

Sak 13

Kasse for aviser / blader innendørs

Forslag fremmet av:
Kjersti Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det som om noen tar avisene inn og legger de på gulvet ved postkassene inne. Mine aviser er ofte bare borte, spesielt hvis jeg har vært bortreist i helgen. Kan vi henge opp en kasse inne også og merke med abonnementsaviser/blader?

Styrets innstilling

Styret påpeker at det er kun posten som har mulighet til å åpne inngangsdøren for levering av brevpost og annet materiell som distribueres av posten. Avisbud har ikke tilgang og må levere dette i postkasse utenfor. Vi antar at hvis noen tar dem inn så er det for å frigjøre plass i postkassen utenfor, å sette opp en ny kasse inne er bare å flytte plassproblemet.

Styret anbefaler derfor forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret bes om å sørge for at det henges opp egen postkasse for uadresserte avviser og tidsskrift innvendig ved postkassene.

Sak 14

Etablering av bålpanneplass på uteareal

Forslag fremmet av:
Jarle Harkestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette vil gi en sosial plass for at beboerne kan bli bedre kjent eller at beboerne kan ta med venner og bekjente for en hyggelig kveld rundt bålet. Ved og annet utstyr kan f.eks. plasseres på bøttekott/vaskerom eller at hver enkelt holder dette selv.

Styrets innstilling

styret synes at dette er et godt forslag, men påpeker også her at dette må gjøres samarbeid med de andre sameiene.

Forslag til vedtak

Styre bes om å opprette en egnet "bålpanneplass" i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosejktet.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styret skal ifølge sameiets vedtekter bestå av leder og 2 til 4 medlemmer der medlemmene normalt tjenestegjør i 2 år. Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte og konstituerte seg på sitt første styremøte 31.mai 2023.

Følgende er valg for 2 år
Bo Bell, Styreleder (ikke på valg)
Nicolai Andenes , styremedlem (ikke på valg)
Ann Kristin Grini, styremedlem (ikke på valg)
Morten Lerum Bondevik (ikke på valg)
Christian Flølo Geithus (fratrer)

Det ble ikke valgt varamedlemmer, men disse velges for 1 år om gangen og følgelig kan/skal det velges ett eller to varamedlemmer til styret.

Innstilling

Christian Følo Geithus fratrer sitt styrehver som reprensetatnt for utbygger. Styret er av den oppfatning at styrer vil fungere tilfredsstillende med de gjenværende medlemmer og at det derfor ikke er nødvendig med å velge et nytt fast styermedlem.

Men styret har ingen varamedlemmer og og styret mener det er hensiktsmessig med å ha varamedlemmer. - det oppfordres derfor til å løfte forslag til disse på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- benkeforslag 1 -
- benkeforslag 2 -

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931 878 581, KUNDENR. 1223

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 14.07.2023 – 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	1 096 643	1 726 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 096 643**	**1 726 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-18 000
Styrehonorar		0	-130 000
Revisjonshonorar		0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-45 365	-114 000
Konsulenthonorar		0	-10 000
Drift og vedlikehold	3	-16 989	-330 000
Forsikringer		-77 481	-140 000
Kostnader sameie	4	-81 148	0
Energi/fyring	5	-156 186	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 885	-325 000
Andre driftskostnader	6	-72 225	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-571 279**	**-1 594 000**
DRIFTSRESULTAT		**525 364**	**132 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	7	3 602	0
Finanskostnader	8	-2 654	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**948**	**0**
ÅRSRESULTAT		**526 312**	**132 000**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		526 312	

BESKYTTET

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931 878 581, KUNDENR. 1223

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		2 673
Forskuddsbetalte kostnader		149 459
Driftskonto OBOS-banken		217 732
Sparekonto OBOS-banken		502 747
SUM OMLØPSMIDLER		**872 611**
SUM EIENDELER		**872 611**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		526 312
SUM EGENKAPITAL		**526 312**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 473
Leverandørgjeld		320 825
SUM KORTSIKTIG GJELD		**346 298**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**872 611**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Bergen, __.__.2024
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Bo Bell Nicolai Andenes Morten Lerum Bondevik

Christian Fløtlo Geithus Ann Kristin M Grini

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	699 101
Startkapital	225 250
Kabel-TV	125 424
Garasjeleie	46 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 096 643**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 989
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-16 989**

NOTE: 4
KOSTNADER SAMEIE
Kostnader lagt ut av selskap 1878 Sameiet Sandsliåsen 57 I-M.
1878 Sameiet Sandsliåsen 57 I-M viderefakturert 1223 Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sameiets andel.

BESKYTTET

NOTE: 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 183
Fjernvarme	-57 003
SUM ENERGI / FYRING	**-156 186**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 009
Diverse leiekostnader/leasing	-1 955
Vaktmestertjenester	-5 484
Renhold ved firmaer	-59 625
Andre fremmede tjenester	-264
Andre kontorkostnader	-2 778
Bank- og kortgebyr	-1 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-72 225**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	855
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 747
SUM FINANSINNTEKTER	**3 602**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 654
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 654**

BESKYTTET

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandsliåsen 57 E-H som viser et overskudd på kr 526 312. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen
Revisorgruppen Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 15. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet sandsliåsen 57 e-h

Org.nr 931 878 581

ÅRSMELDING 2023

Styret sammensetning

Styret har siden opprettelsen av sameiet bestått av :

Bo Bell, Styreleder
Nicolai Andenes, styremedlem
Ann Kristin Myksvoll Grini, styremedlem
Morten Lerum Bondevik, styremedlem
Christian Fløtlo Geithus, styremedlem

Styret har ingen varamedlemmer.

Christian Fløtlo Geithus ble innvalgt på stiftelsesmøtet som representant for utbygger. Han har ikke deltatt på noen styremøter eller engasjert seg i styrearbeidet på andre måter.

Generelle opplysninger

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H ligger i Bergen kommune og består av 68 seksjoner registrert på gårdsnummer 116 , bruksnummer 289. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen. For uteområdet og garasjen samarbeider styret med styrene i sameiene "Sandsliåsen 57 a-d " og "Sandsliåsen 57 i-m" for drift og vedlikehold, men her skal det på sikt etableres egne sameier som overtar ansvaret for disse.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931878581. Sameiet har ingen ansatte.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 8657286. Forsikringen dekker skader på selve bygningsmassen (utvendig og innvendig) - inventar i leilighetene må dekkes av den enkelte beboers innboforsikring. . Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense

skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Egenandel for skadetilfeller er kr. 6.000 , kr. 10.000 ved vannskader.

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø..
Avfallshåndteringen i Sameiet er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Sameiet resirkulerer også plast, papir, glass og metall.

Likestilling

Styret, inklusive varamedlem, består av en kvinne og fire menn. Selv om det kunne vært ønskelig med en mer balansert fordeling, mener styret at den faktiske tilstand er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiet benytter Obos som forretningsfører og har plassert sine likvide midler i Obos banken. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland as.

Styrets arbeid

Styret fra konstituering 31. mai 2023 frem til 1. mai 2024 gjennomført 11 styremøter der det er behandlet 68 større og mindre saker. I tillegg er det gjennomført fellesmøter med byggetrinn 1 og 3 for diskusjon av saker av felles interesse samt gjennomført overtakelsesforretning for bygningsmassen. Det er også avholdt et beboermøte i januar 2024 samt ulike møter med representanter for utbygger og leverandører

I dette arbeidet kan vi trekke frem noen punkter :

- Etablering av drifts og forvaltningsavtaler
- Felleslokaler og generell adgangskontroll
- Etablering av midlertidige husordensregler
- Prinsipper for montering av solskjerming (screens og markiser)
- Oppfølging av mangler mot utbygger(ref overtakelsesforretning)
- Reforhandling av internett og TV avtale med Telia

Styret har også fulgt opp praktisk arbeid som vedlikehold av beboerlister mot adgangskontroll og garasjeport systemet. Videre vil spesielt trekke frem problemstillinger som fremdeles mangler sin endelige avklaring:

Adgangskontroll

Utbygger har levert er felles elektronisk adgangskontrollsystem for alle de 3 byggetrinnene basert på en løsning fra Salto - dette i kombinasjon med fysiske systemnøkler - der den fysiske nøkkelen til den enkelte leilighet også kan benyttes for tilgang til inngangsdører og noen rom i den tilknyttede

bygningen.

Denne løsningen er levert av LockIt med en tilhørende service avtale som der LockIt kan utstede nye nøkler og adgangsbrikker etter rekvisisjon fra styret.

Vi har opplevd en del problemstillinger knyttet til dette, konkret ved at byggetrinn 1 har en del felles tekniske installasjoner der vi ikke får tilgang med våre nøkler. Videre er Salto løsningen svært sårbar for tekniske feil med risiko for at systemet blir utilgjengelig og mulig tap av informasjon ved teknisk svikt av enkeltkomponenter (ingen backup). Her må vi påregne kostnader som deles mellom alle byggetrinn.

Felleslokaler

Vi har ingen felleslokaler i vår bygningsmasse, men deler felleslokaler med byggetrinn 1 og 3. Dette har vist seg utfordrende å få en god løsning på siden leveransen til Selvaag ikke har inneholdt fornuftige løsninger knyttet til adgangskontroll på tvers av sameiene. Dette har medført betydelig frustrasjon for både styret og beboere, spesielt siden utbygger reklamerer med felleslokaler og kontorfasiliteter og overlater til oss å løse dette i praksis. Som en midlertidig løsning kan en kontakte styret for å reservere bruk av rommene - en bedre løsning krever investering i reservasjonsløsning og adgangskontroll - dette har vært vanskelig å få etablert før byggetrinn 3 er på plass.

Kjølerom / pickup point

Dette følger samme mønster fra utbygger , teknisk er rommet levert med kjøleanlegg, men det er ikke etablert mekanismer for tilgang ved leveranser mm. Her kreves også investeringer som må godkjennes og fordeles på alle byggetrinn.

Mangler fra overtakelse

Ved overtakelse ble det påpekt en stor mengde mangler , de aller fleste uten større praktisk betydning. Det har vist seg svært vanskelig å få fulgt opp dette mot utbygger da de kun sender det over til entreprenør som ikke gir noen form for tilbakemelding.

Pr. 14 desember 2023 var status fra overtakelsesforretningen (etter vår manuell kontroll) :

- 216 mangler er korrigert
- 63 er er ikke utbedret (inklusiv 4 reklamasjoner/nye feil i etterkant)
- 10 er spørsmål som ikke er besvart
- 18 anmerkninger har vi av ulike grunner ikke fått ettergått

Garasjeanlegg

En del av våre beboere har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, dette inneholder også plasser for gjesteparkering. Utbygger skal etablere dette som separat anleggseiendom der eiere av parkeringsplasser er andelseiere. Dette er ikke etablert ved utgangen av 2023 og kostnader knyttet til anlegget er dekket av sameiet (delt med byggetrinn 1)

I den forbindelse har vi avdekket at det ikke er etablert egne målere for strømforbruk i garasjeanlegget med derimot har koblet dette inn med kurser knyttet til “våre” strømmålere - dvs.

ulike deler av garasjeanlegget har koblet seg inn der “det har vært hensiktsmessig" ut fra kapasitet. Konsekvensen er at vi ikke kan skille strømforbruket i garasjen fra strømforbruket i bygningsmassen. Dette er etter vår mening ikke akseptabelt noe vi sammen med byggetrinn 1 har meddelt utbygger. Vi kan vanskelig akseptere at det trekkes ut strøm til vifter, lys og elbil lading uten at vi kan avregne dette mot faktisk forbruk.

Årsregnskap og budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt under punktet om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet har gjort opp regnskapet for 2023 med et overskudd på 523.612 kroner. Det store overskuddet skyldes i hovedsak at beboere har skutt inn startkapital i form av to ekstra “husleier” ved overtakelse av boligen. Disse er ment til å dekke initielle nødvendige investeringer - der vi ser at flere av disse vil komme på 2024 regnskapet. Styret anbefaler derfor at overskuddet i sin helhet tilføres sameiets egenkapital.

Forhold som er tilkommet etter regnskapsavslutning

Grunnet uklarheter i fordeling av strømutgifter knyttet til garasjeanlegget ble dette først utgiftsført ved en internfakturering fra byggetrinn 1 ultimo mars 2024. Denne inneholder strøm til garasjeanlegget på 24.781 - et kost som teknisk tilhører 2023 men som regnskapsføres som en utgift i 2024 regnskapet.

Budsjett 2024

Styret laget et budsjett for 2024 i november/desember 2023 - dette fremkommer i regnskapsrapporten og viser her et budsjettoverskudd på 132.000. Det er styrets plan å revidere dette budsjettet på våren 2024 og vil legge frem et revidert budsjett som egen sak på årsmøtet.

Fellesutgifter

Det er ikke budsjettert med økninger i fellesutgifter utover den varslede økningen på internett/TV på 50 kroner.

Bergen 13. mai 2024

Bo Bell, Styrets Leder

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Revidert 2024	Endring
Innkrevde Felleskostnhader	1 096 643	1 726 000	1 726 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 096 643**	**1 726 000**	**1 726 000**	
DRIFTSUTGIFTER				
Personalkostader	0	−18 000	−18 000	
Styrehonorar	0	−130 000	−130 000	
Revisjonshonorar	0	−8 000	−8 000	
Forretningsførerhonorar	−45 365	−114 000	−114 000	
Konsulent og forvaltn.tjen	0	−10 000	−10 000	
Drift og vedlikehold	−16 989	−330 000	−412 500	−82 500
Forsikringer	−77 481	−140 000	−140 000	
Internfaktureringer i sameiet	−81 148	0	−80 000	
Energi og fyring	−156 186	−210 000	−240 000	−30 000
TV-Anlegg / Bredbånd	−121 885	−325 000	−325 000	
Andre driftskostnader	−72 226	−309 000	−364 000	−55 000
SUM Driftskostnader	**−571 280**	**−1 594 000**	**−1 841 500**	−247 500
DRIFTSRESULTAT	525 363	132 000	−115 500	−247 500
RES. FINANSINNT./-KOSTN	948			
ÅRSRESULTAT	**526 311**	**132 000**	**−115 500**	−247 500

Midlertidige Husordensregler

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø i sameiet. Reglene gjelder for alle som oppholder seg her. Hver og en må i størst mulig grad vise hensyn til sine naboer. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å gjøre leietakere kjent med disse husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

.

1. STØY
   Det skal være ro på hverdager etter klokken 23.00 , fredag/lørdag etter klokken 24.00. Skal en beboer ha fest som medfører ekstra støy skal dette meldes på vibbo i god tid før arrangementet. Her må leilighetsnummer, navn og telefonnummer opplyses. I tillegg kan det gjerne settes en lapp på døren der festen foregår.
   Boring i vegger / tak eller annen svært sjenerende støy begrenses til hverdager mellom 07.00 - 20.00 og lørdager mellom 09.00 - 18.00

2. OPPBEVARING AV TING i FELLESAREALER
   I fellesarealene , eks. inngangsparti, trappeoppganger og ganger, skal det ikke oppbevares private eiendeler , ei heller må det hensettes avfall eller lignende. Dette gjelder også dørmatter og sko. Vi respekt for dine naboer og hjelp rengjøringspersonalet å holde fellesarealene rene og pene.

3. TERRASSE / BALKONG
   Det skal ikke henges noe på/over rekkverket på terrassen/balkong. Dette gjelder også blomsterkasser, dyner og/eller tepper. Sameiet kan ikke nekte beboere å røyke på sin egen terrasse/balkong, men det er også viktig å vise hensyn til sine naboer.
   Sengetøy, tepper og annet skal ikke ristes fra terrasse, balkong eller vindu.
   Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill. Vær oppmerksom på sprinkleranlegget ved grilling - ikke plasser grillen rett under denne. Ta hensyn til naboer.

   Det må ikke oppbevares boss eller annet avfall på terrasse eller balkong, Det forsøpler området og tiltrekker seg fugler, mus og rotter

   Vask av terrasse/balkong bør varsles nabo under i god tid. Det kan med fordel koordineres med naboer over og under.

4. DYREHOLD
   Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.
   Fellesområdet er ikke luftegård for hunder, eier må derfor påse at hunden ikke gjør fra seg inne på fellesarealet.
   Det er ikke tillatt med reptiler i sameiet.

5. BRANNVERN
   Det skal være brannslukningsapparat i leiligheten. Styret melder fra når dette må skiftes. Brannslukningsapparatet skal vendes regelmessig.
   Nødutganger skal ha fri tilkomst i alle etasjer. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i rømningstrappene.

6. UTEAREAL
   Beboere oppfordres til å holde utearealet ryddig og fint , alle rydder opp etter seg.
   Papp, papir eller annet avfall skal kastes i egnet “avfalls-luke”

7. SØPPEL
   Matavfall, restavfall o.l. legges i boss-avsuget, husk kildesortering.

   Følgende må ikke kastes i boss-avsuget ; varm aske , brennende gjenstander (oljet avfall, sigarettstumper samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker), Disse skal leveres som spesialavfall på gjenvinningsstasjon.

8. BODER
   Boss, pappemballasje eller papir skal ikke oppbevares over tid i bodene da det tar til seg fuktighet og kan tiltrekke utøy. Videre skal det ikke oppbevares gassflasker eller annet spesielt brennbart eller giftig materiale i bodene.
   Husk at det må være nødvendig klaring mot tak i boden slik at sprinkleranlegget vil gi nødvendig effekt i både din - og naboens bod.

9. PARKERING
   Gjesteparkering er kun beregnet for bruk for gjester, ikke beboere.
   Gjesteparkeringskort med navn på huseier og mobilnummer skal legges i vinduet på gjestens bil. Hver boenhet kan maksimalt benytte to gjesteplasser, og da kun i et begrenset tidsrom.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
    Brudd på disse husordensreglene anses som mislighold av beboernes plikter og vil kunne medføre reaksjoner avhengig av alvorlighetsgrad.

11. VEDTAK/ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
    Årsmøtet vedtar husordensreglene og/eller endring av disse med alminnelig flertall (mer enn 50% av oppmøtte seksjonseiere).

Styret i Boligsameiet Sandsliåsen 57 E-H

Sandsli 30.05.2024

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 1223 **Selskapsnavn:** Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Organisasjonsnummer: 931878581
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Felleslokalet i byggetrinn 3.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at årsmøtet velger styreleder Bo Bell som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Antall seksjoner representert: 22

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.. 22 seksjoner representert
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Helge Minge foreslås som protokollfører, Ragnhild Raddum foreslås som protokollvitne.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Orientering om styrets arbeid

Styreleder informerer om styres arbeid og syn på aktuelle saker.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.
✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
A) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. B) Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

7. Revidert budsjett

Styret har behov for å revidere budsjettet for 2024 på bakgrunn oppdaterte kostnadsestimater. Nytt budsjett er vedlagt, oppsummert budsjetteres det med et "underskudd" på 115.500. Dette må ses i sammenheng med fjorårets "overskudd" på 526.312 .

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til revidert budsjett vedtas,
✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130.000 - styret fordeler dette internt.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 130.000
✓ **Vedtatt.**

9. Godkjenning av husordensregler

Sameiet har så langt benyttet midlertidige hus-ordensregler utformet av styret. Årsmøtet bes å vedta de vedlagte reglene som lagets permanente husordensregler. Disse er identiske med de midlertidige med unntak av en presisering av bruken av bodarealene i eget punkt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtok husordensregler, datert 30.05.2024
✓ **Vedtatt.**

10. Vedlikeholdsfond

Sameiets har ny bygningsmasse det vedlikeholdsbehovet innledningsvis vil være begrenset men vil øke på med årene. For å unngå en situasjon der en må kreve større engangsmidler av beboere for å gjennomføre påkrevet

Transaksjon 09222115557518041072 Signert BB, RR

vedlikehold ber vi årsmøte å gi styret fullmakt til årlig å kunne avsette inntil 10% av innbetalt felleskostnad i et vedlikeholdsfond beregnet for større fremtidig vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å sette av inntil 10% av innbetalt felleskostnad i et vedlikeholdsfond.

✓ **Vedtatt.**

11. Tilgang til felleslokaler

Fremmet av: Jarle Harkestad

Styret oppfordres til å sørge for at fellelokalene er åpne og tilgjengelig for alle. Det kan tilrettelegges for at større tilstelninger eller samlinger kan reservere rommene i perioder.

Begrunnelse :

- Å stenge tilgang for store deler av beboerne er ikke en holdbar løsning, ei heller å bruke større summer på å kjøpe inn systemer for å styre tilgangene.
- Det blir registrert hvem som åpner dørene med brikke og det kan således spores hvem som har vært i lokalet hvis det skulle oppstå en hendelse
- Tilgang til felleslokaler, kontorplasser og kjølerom var trukket frem som større fordeler i prospektet. Dette er ikke oppfylt.
- Skal hele felleslokalet benyttes til samlinger eller tilstelninger kan det legges til rette for en bookingløsning for det.

Styrets innstilling
Styrer er klar over problemstillingen med tilgang til fellelokaler - og er enig med forslagsstiller i at disse må være tilgjengelige for alle. Imidlertid er dette lokaler som må håndteres av de tre sameiene i fellesskap slik at alle regler om tilgang , bruk og kostnader en fellesbeslutning sameiene i mellom.

Videre mener styret at bruken av lokalene må underlegges en viss kontroll slik at de ikke benyttes som tilfeldig oppholdssted for beboere og venner - noen som lett kan ekskludere andre beboeres ønske om bruk. For at dette skal kunne oppnås tror vi derfor at det må brukes noen midler for å sikre booking og tilgang - dette i samarbeid med de to med sameiene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret oppfordres til, i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosjektet, å sørge for at fellelokalene er tilgjengelige for alle beboere gjennom hensiktsmessige låse - og booking løsninger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret oppfordres til å sørge for at fellelokalene er åpne og tilgjengelig for alle. Det kan tilrettelegges for at større tilstelninger eller samlinger kan reservere rommene i perioder.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Bosspann

Fremmet av: Kjersti Meyer

Har et forslag om at vi setter opp noen bosspann i området. Det er veldig mange hunder her (ikke bare blant beboerne, men mange som går på tur her. Da blir det lettere å kaste avfall og hundeposer og holde det rent i området

Styrets innstilling
Bosspann har også lett for å "tiltrekke seg søppel" og så dette må behandles nøysomt - det må også innføres rutiner for å tømme disse. . Vi ser behovet for å "kvitte seg med" hundeposer. Uansett er dette forhold vi bør/må avklare med de andre sameiene da ute arealene er felleseiendom.

Styret vil derfor fremme et alternativt vedtak der en ser nærmere på hvordan en håndterer "hudeposer" og "tilfeldig" søppel i ompådet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret bes , i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosjektet, å finne løsninger for å håndtere "hundeposer" og annet tilfeldig søppel i våre uteområder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret bes om å sette opp bosspann på uteområdet.

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Kasse for aviser / blader innendørs

Fremmet av: Kjersti Meyer

Det som om noen tar avisene inn og legger de på gulvet ved postkassene inne. Mine aviser er ofte bare borte, spesielt hvis jeg har vært bortreist i helgen. Kan vi henge opp en kasse inne også og merke med abonnementsaviser/blader?

Styrets innstilling
Styret påpeker at det er kun posten som har mulighet til å åpne inngangsdøren for levering av brevpost og annet materiell som distribueres av posten. Avisbud har ikke tilgang og må levere dette i postkasse utenfor. Vi antar at hvis noen tar dem inn så er det for å frigjøre plass i postkassen utenfor, å sette opp en ny kasse inne er bare å flytte plassproblemet.

Styret anbefaler derfor forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Etablering av bålpanneplass på uteareal

Fremmet av: Jarle Harkestad

Dette vil gi en sosial plass for at beboerne kan bli bedre kjent eller at beboerne kan ta med venner og bekjente for en hyggelig kveld rundt bålet. Ved og annet utstyr kan f.eks. plasseres på bøttekott/vaskerom eller at hver enkelt holder dette selv.

Styrets innstilling
styret synes at dette er et godt forslag, men påpeker også her at dette må gjøres samarbeid med de andre sameiene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styre bes om å opprette en egnet "bålpanneplass" i samarbeid med de to andre sameiene i Sandsli 360 prosjektet. Kommentar fra møtet: Grillplass og ikke nødvendigvis "bål"
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styret skal ifølge sameiets vedtekter bestå av leder og 2 til 4 medlemmer der medlemmene normalt tjenestegjør i 2 år. Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte og konstituerte seg på sitt første styremøte 31.mai 2023.

Følgende er valg for 2 år
Bo Bell, Styreleder (ikke på valg)
Nicolai Andenes , styremedlem (ikke på valg)
Ann Kristin Grini, styremedlem (ikke på valg)
Morten Lerum Bondevik (ikke på valg)
Christian Fløio Geithus (fratrer)

Det ble ikke valgt varamedlemmer, men disse velges for 1 år om gangen og følgelig kan/skal det velges ett eller to varamedlemmer til styret.

Innstilling
Christian Følo Geithus fratrer sitt styrehver som reprensetatnt for utbygger. Styret er av den oppfatning at styrer vil fungere tilfredsstillende med de gjenværende medlemmer og at det derfor ikke er nødvendig med å velge et nytt fast styermedlem.

Men styret har ingen varamedlemmer og og styret mener det er hensiktsmessig med å ha varamedlemmer. - det oppfordres derfor til å løfte forslag til disse på årsmøtet.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Harkestad
Nina Monsen

Følgende stilte til valg:
Thomas Harkestad
Nina Monsen

Bo Bell /s/	Regnhild Raddum /s/
Møteleder	Protokollvitne

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/289/0/0
Utlistet 17. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6454073606	Grunneiendom	0	Ja	615,5 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
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,1 %
65340000	1600 - Uteoppholdsareal	0,9 %
65340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	100,0 %

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	113D - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	71,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	201432413
70380000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 212 MFL., SANDSLIÅSEN 59	3	202220653
70900000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46	3	202220706
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan	0	202416063

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/212	301349325	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.05.2024	202411724
116/212	301351721	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.05.2024	202411713
116/212	301351884	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	29.05.2024	202411709

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. februar 2025

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

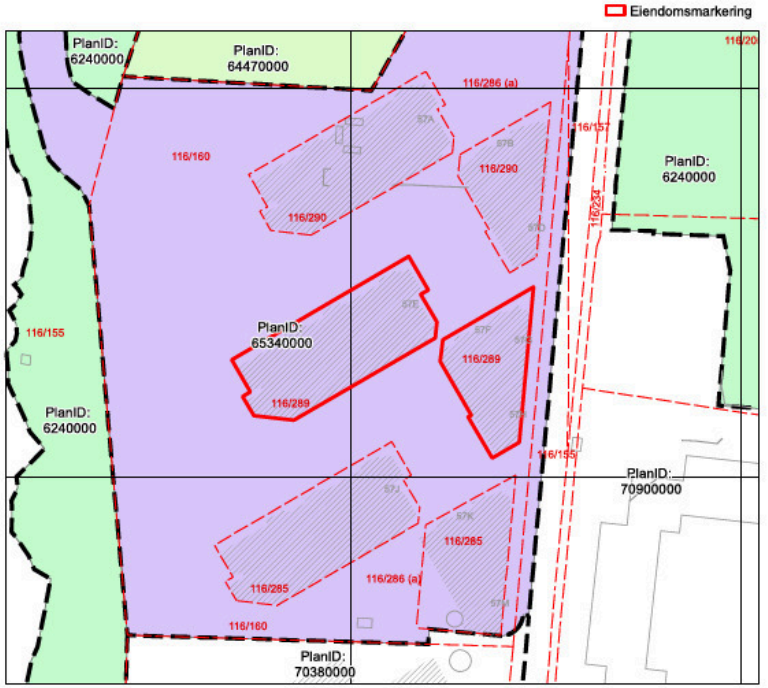
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Sandsliåsen 57F m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
65340000



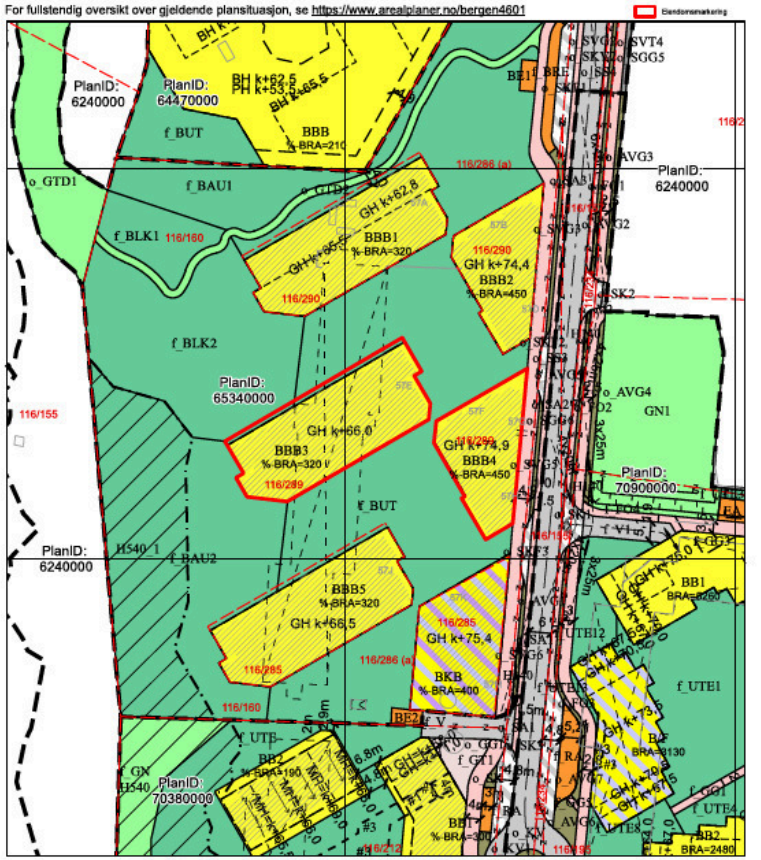
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Sandsliåsen 57F m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1801 - Bolig, forretning
- 1802 - Bolig, forretning, kontor

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3030 - Turdrag

BERGEN KOMMUNE

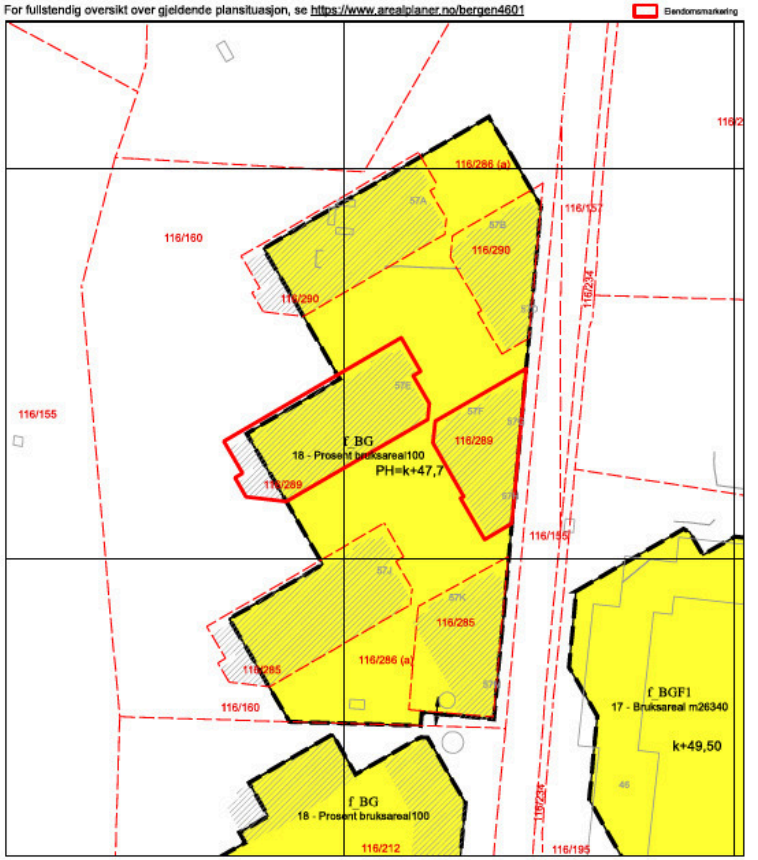
Reguleringsplan under grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Sandsliåsen 57F m.fl.

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

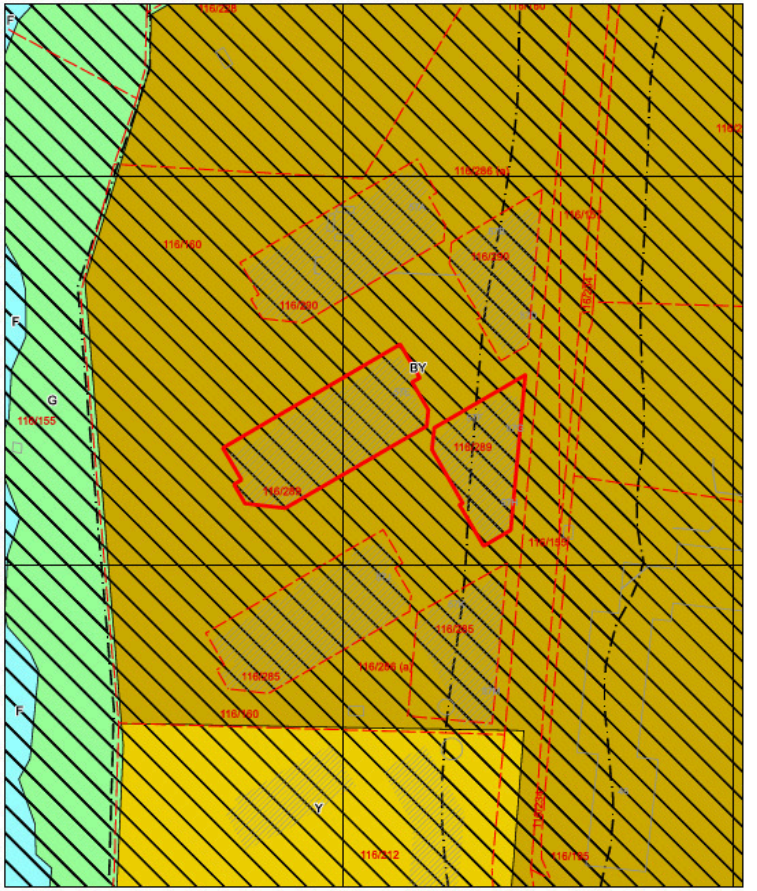
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 17.02.2025

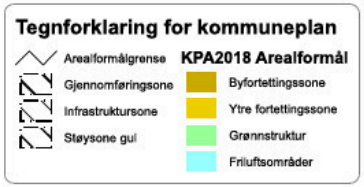
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Adresse: Sandsliåsen 57F m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/18857-10
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 05.06.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 289
Adresse : Sandsliåsen 57 F-G-H
Tiltakshaver : SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.05.2024 og tillatelse datert 24.09.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for *boligblokk*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS c/o Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/18857-10
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 05.06.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 289
Adresse : Sandsliåsen 57 F-G-H
Tiltakshaver : SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.05.2024 og tillatelse datert 24.09.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for *boligblokk*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS c/o Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/18857-5
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 07.06.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 116 Bnr 160
Adresse : Sandsliåsen 57
Tiltakshaver : SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for *hele tiltaket* mottatt 24.05.2023, supplering mottatt 07.06.2023 og tillatelse datert 24.09.2021.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for *hele tiltaket*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.07.2024, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Heis: Sluttkontroll gjenstår.
- Ventilasjon: Justering av luftmengder, utføres innen 31.05.2023
- Sanitær og varme: Flikk isolering av rør utbedres innen 14 dager.
- Utomhus: Trær langs vei og to tipier på lekeplass. Utføres innen 01.06.2023

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS, c/o Selvaag Bolig ASAPostboks 13
Øvre Ullern, 0311 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

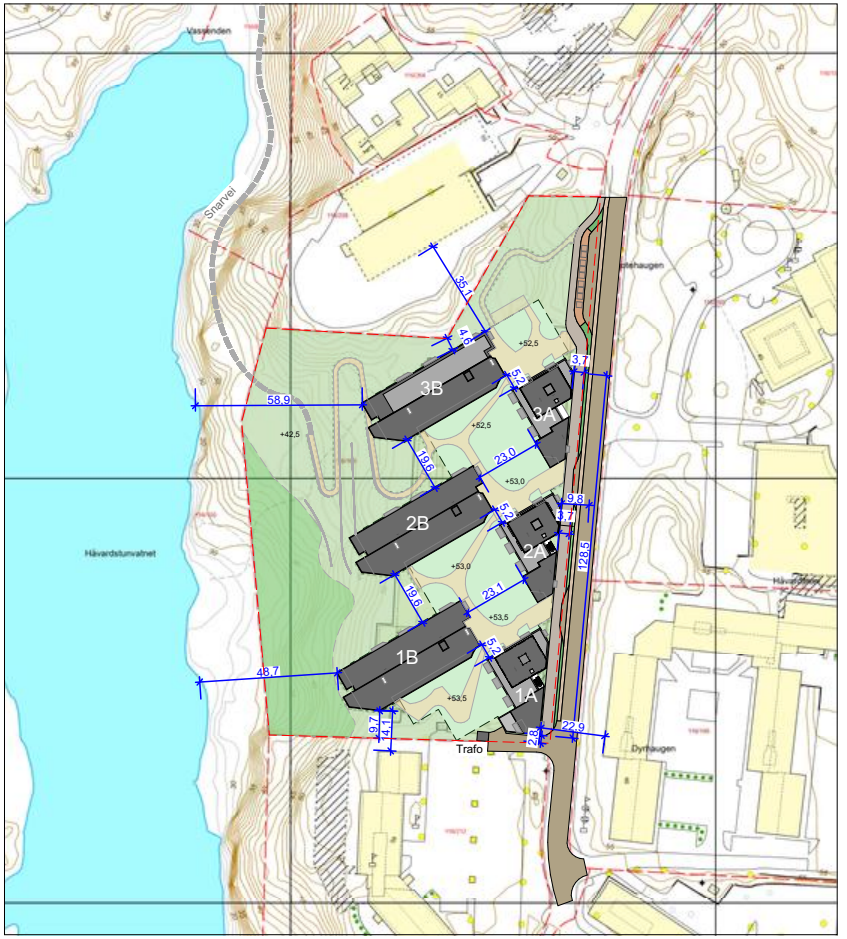
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 03.06.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/160/0/0
Adresse: Sandsliåsen 57, 5254 SANDSLI

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandsliåsen 57F 5254 SANDSLI

Betegnelse: Gnr 116, bnr 289, snr 15 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no