

aktiv.







Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 296 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 959,-  
**Selger:** Geir Jonny Bartnes

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 116, bnr. 281  
Gnr. 116, bnr. 281  
Gnr. 116, bnr. 282  
**Snr.** 43  
**Oppdragsnr.:** 1506250001

# Stilren 3-roms fra 2020 - høy standard arealeffektivgarasje plass

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Sandslåsen 31! En nyere og lys 3-roms leilighet i et attraktivt og rolig boligområde på Sandslåsen. Leiligheten har blant annet en flott balkong, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt intern og ekstern bod.

Kort oppsummert:

Leilighet fra 2020

Moderne kjøkken

Ingen fellesgjeld

Romslig balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>

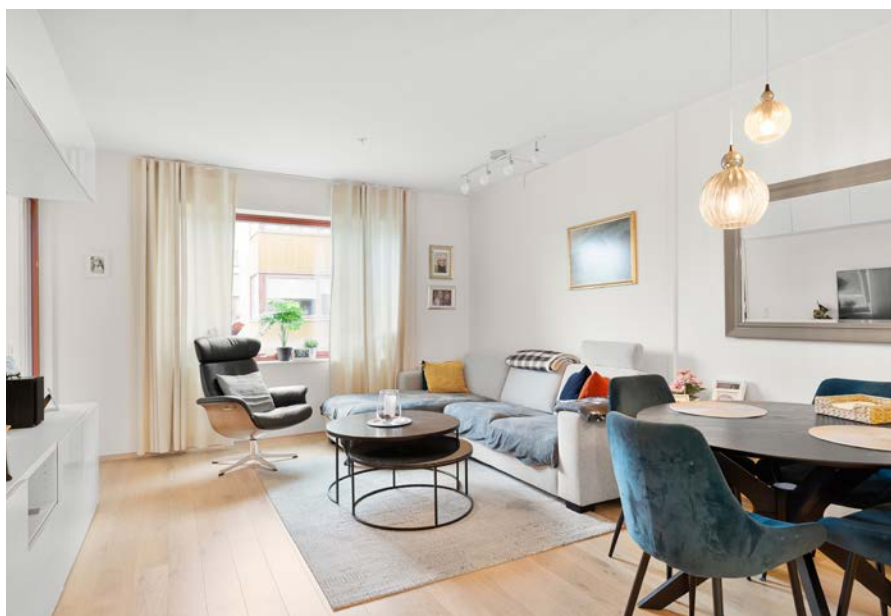
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Både intern og ekstern bod

2 soverom

Sentral beliggenhet nær daglige fasiliteter, kollektivtransport og naturskjønne omgivelser

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	41
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonen har vedtektsfestet rett til bruk av parkeringsplass P20, klesbod K11 og sportsbod S23.

Seksjon 1 i sameiet er næringsseksjon som inneholder p-plasser og en del sportsboder og for enkelte seksjoner også klesbod. Leilighetens ideelle andel fremkommer av grunnboken og er vektene slik:

Eierandelene er vektet slik:

Sportsbod utgjør ideell andel 1/303

Garasje plass utgjør ideell andel 2/303.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte interne veier,



sittegrupper, grøntområder og diverse beplantning.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet som kombinerer nærhet til natur, byliv og viktige fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både bussforbindelser og bybanestopp i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg til ulike destinasjoner i Bergen og omegn.

Området er ideelt for pendlere, da det er kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad. Med bil tar det kun fem minutter til Bergen lufthavn, Flesland, og omtrent 20 minutter til Bergen sentrum, noe som gir en perfekt balanse mellom å bo i et roligere område og samtidig ha bykjernen innen rekkevidde.

Dagligvarebutikker som Kiwi Sandsli og Rema 1000 ligger i gangavstand, og for større innkjøp eller shoppingturer er Lagunen Storsenter kun noen få minutters kjøretur unna. Lagunen tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til både Kilden Senter og Fanatorget, som også byr på gode handlemuligheter og andre nødvendige tjenester.

Området byr på et mangfold av muligheter for aktive og fritidsinteresserte. Fana Golfklubb ligger like i nærheten og byr på flotte fasiliteter for golfentusiaster. Det finnes flere treningssentre i området, samt et rikt nettverk av tur- og sykkelruter som gir muligheter for både avslappende og mer utfordrende aktiviteter i naturskjønne omgivelser. Her har man alt man trenger for en aktiv og komfortabel livsstil innen kort avstand fra hjemmet.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler i nærområdet:

Skranevatnet skole (1-10 kl.): 0.9 km

International School Of Bergen (1-10 kl.): 1 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.): 1.9 km

Sandsli videregående skole: 1.4 km

Barnehager i nærområdet:

Petedalsheia barnehage (0-5 år): 1 km

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år): 1 km

International School Of Bergen (1-5 år): 1.3 km

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur/ fundamenter/såle av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning og teglsteinsfasader. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

## **Innhold**

BRA-i:

Gang(9,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,5m<sup>2</sup>), soverom(7,6m<sup>2</sup>), soverom(11,8m<sup>2</sup>), stue(19,9m<sup>2</sup>), kjøkken(6,6m<sup>2</sup>).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m<sup>2</sup>).

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Ingen forhold har fått TG2 og TG3

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Garasje i felles garasjeanlegg.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

7294033

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

#### **Oppvarming**

Varmekabler på badet, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg med



varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 190 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 972

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 858

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 947 762

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 791 046

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

63/11021

**Felleskostnader inkluderer**

Internett, drift og vedlikehold av laget, drift av garasjeplassen og forsikring av bygningsmassen.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 959

## Sameiet

**Sameienavn**

Orrehaugen Sameie

**Organisasjonsnummer**

925977950

**Om sameiet**

Sameiet består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser og boder) på eiendommen gnr. 116, bnr. 281 i Bergen kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

**Regnskap/budsjett**

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

årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 116, bruksnummer 281, seksjonsnummer 43 i Bergen kommune. Gårdsnummer 116, bruksnummer 281, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune. Gårdsnummer 116, bruksnummer 282 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/116/281/43:

23.06.1989 - Dokumentnr: 20565 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om vannledn.



Bestemmelse om spillvannsledning

Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om veg

Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2016 - Dokumentnr: 195756 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:264

Bruksrett til fellesarealet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Omrubisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 18.03.2016 KTS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning

Frafall av rettighet.

Bruksretten gjelder ikke for anleggseiendommen gnr 116 bnr 265

07.06.2016 - Dokumentnr: 506716 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347081 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1 - 41

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjelder bruksrett til fellesareal  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr: 1- 41  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr: 1 - 41  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr: 1 - 41  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2018 - Dokumentnr: 616706 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
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:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2019 - Dokumentnr: 615222 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Bkk AS  
Org.nr: 976 944 801  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171121 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Bkk AS  
Org.nr: 976 944 801  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2020 - Dokumentnr: 3218540 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 43  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 63/11021

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det gis ferdigattest for boligblokk BB4, parkeringsgarasje og utomhusanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 datert 03.05.2024.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.05.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei: Adkomst via privat vei

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen:



PlanID: 62210000  
Plantype: 35  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 25.09.2013  
Saksnr: 201116385  
Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):  
PlanID: 62210000  
Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse  
Dekningsgrad: 98,1 %

PlanID: 62210000  
Reguleringsformål: 2011 - Kjøreveg  
Dekningsgrad: 1,8 %

PlanID: 62210000  
Reguleringsformål: 3060 - Vegetasjonsskjerm  
Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 62210000  
Reguleringsformål: 1600 - Uteoppholdsareal  
Dekningsgrad: < 0,1 % (2,1 m<sup>2</sup>)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):  
PlanID: 62210000  
Sonetype: 310 - Ras- og skredfare  
Dekningsgrad: 1,3 %

Reguleringsplaner under grunnen:  
PlanID: 62210000  
Plantype: 35  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 25.09.2013  
Saksnr: 201116385  
Dekningsgrad: 56,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)  
PlanID: 62210000  
Reguleringsformål: 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb  
Dekningsgrad: 56,7 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310\_2

Beskrivelse: Faresone ras

Dekningsgrad: 1,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220\_7

Beskrivelse: Fana skytterlag - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220\_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 16,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3230100

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 OG GNR 116 BNR 82, SOLHEIA  
Planstatus: 3

PlanID: 3230101

Plantype: 31

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN

Planstatus: 3

Saksnr: 190000746

PlanID: 6560000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI

Planstatus: 3

Saksnr: 190002232

PlanID: 6240000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C

Planstatus: 3

Saksnr: 190000612

PlanID: 66450000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA

Planstatus: 3

Saksnr: 202220587

PlanID: 30400000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK

Planstatus: 3

PlanID: 64470000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER

Planstatus: 3

Saksnr: 201432413

PlanID: 65340000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201638624



PlanID: 61170000  
Plantype: 34  
Plannavn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND  
Planstatus: 3  
Saksnr: 202002685

PlanID: 63440000  
Plantype: 35  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI  
Planstatus: 5  
Saksnr: 202220448

PlanID: 71690000  
Plantype: 35  
Plannavn: Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandslåsen 40, Reguleringsplan  
Planstatus: 0  
Saksnr: 202416063

PlanID: 5860000  
Plantype: 30  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 OG 116, HÅVARDSTUN, OMRÅDET RUNDT FELT B  
Planstatus: 4

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 116/288  
Bygningsnr: 300830582  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 06.04.2022  
Saksnr: 202017190

Eiendom: 116/288  
Bygningsnr: 300830256-1  
Endring: Påbygg  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 14.03.2024  
Saksnr: 202411846

Eiendom: 116/171  
Bygningsnr: 9560653-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 16.07.2024  
Saksnr: 202414411

Eiendom: 116/264  
Bygningsnr: 300427484-2  
Endring: Påbygg  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 02.12.2020  
Saksnr: 202028328

Eiendom: 116/268  
Bygningsnr: 300524960-1  
Endring: Påbygg  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 30.12.2024  
Saksnr: 202418671

Eiendom: 39/717  
Bygningsnr: 301281742  
Bygningstype: Bo- og servicesenter  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 24.11.2023  
Saksnr: 202313897

**Andre opplysninger:**

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

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.

**Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 190 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 100 (Omkostninger totalt)  
116 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
119 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 306 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 309 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
[Fredrik.Tosdal@aktiv.no](mailto:Fredrik.Tosdal@aktiv.no)  
Tlf: 930 21 497

**Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
[Fredrik.Tosdal@aktiv.no](mailto:Fredrik.Tosdal@aktiv.no)  
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7  
5239 Rådal  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**

30.01.2025



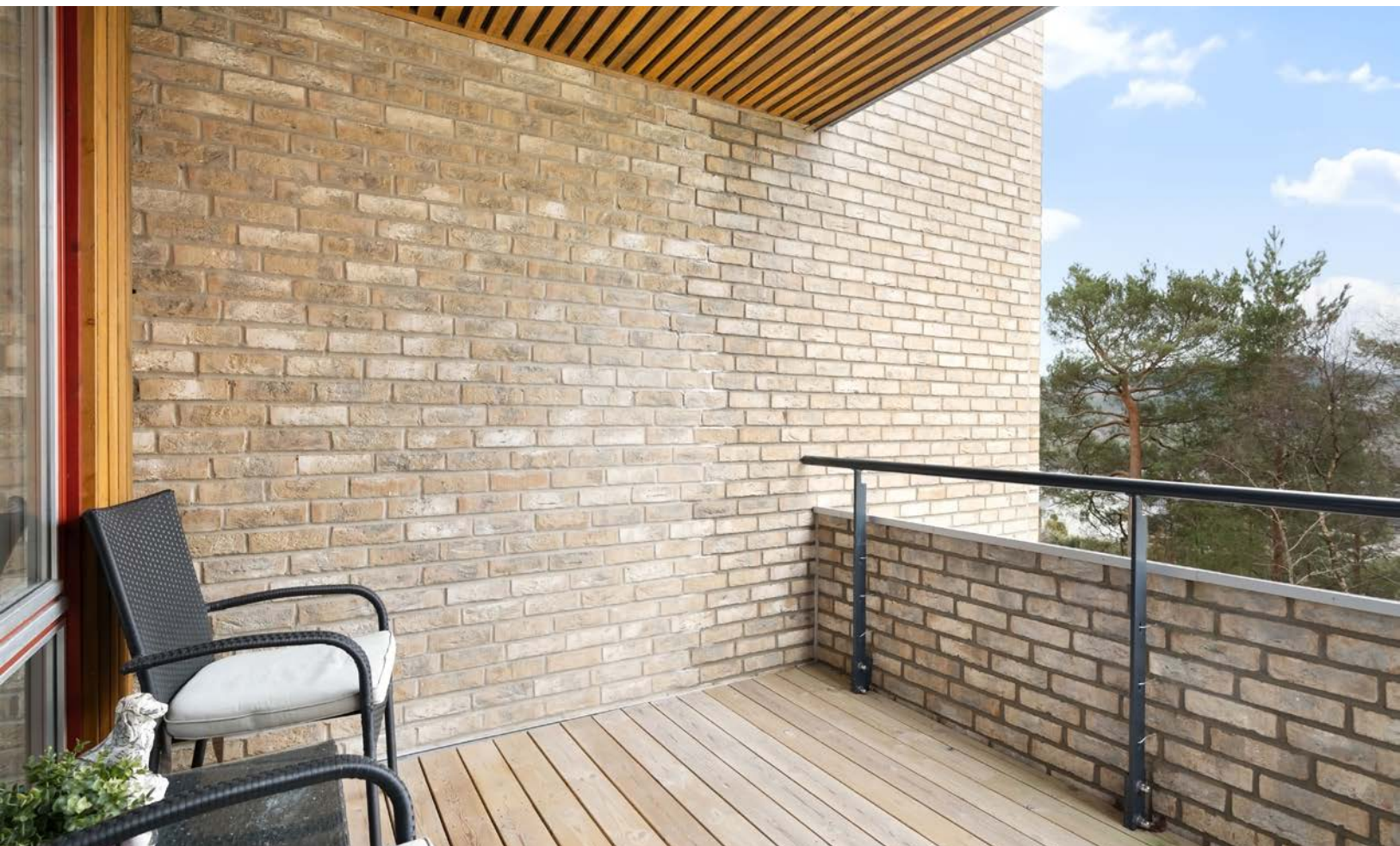




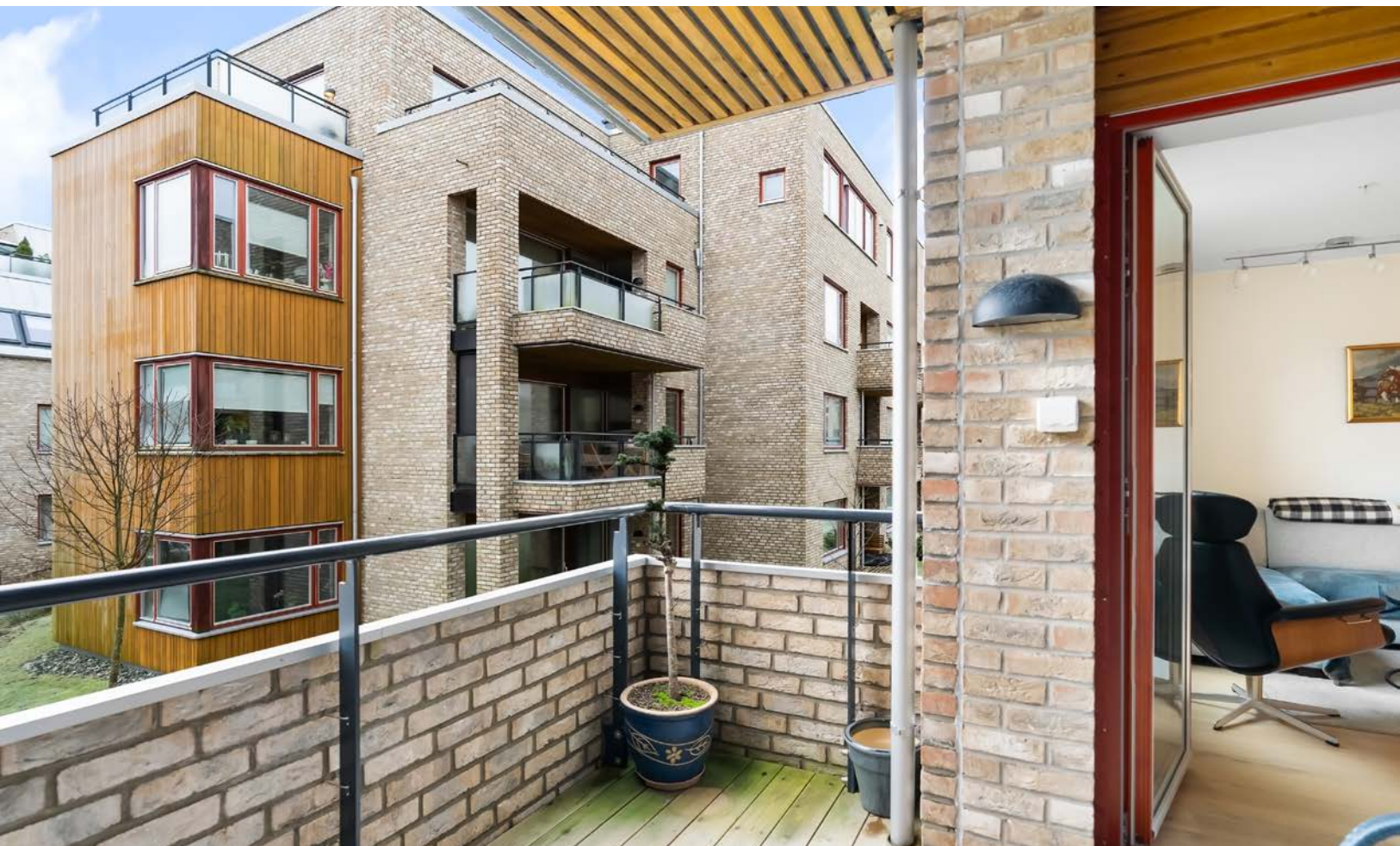




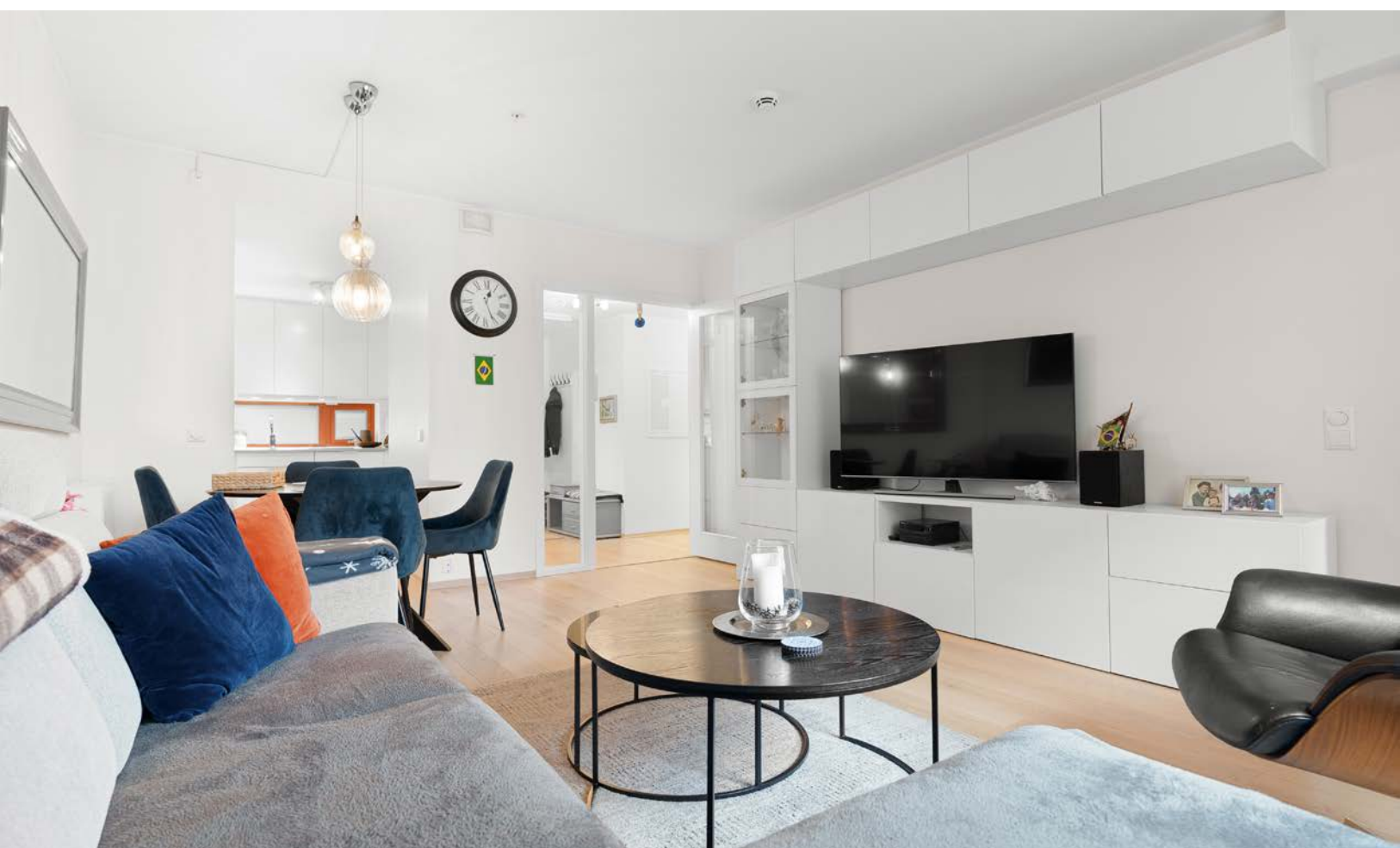
















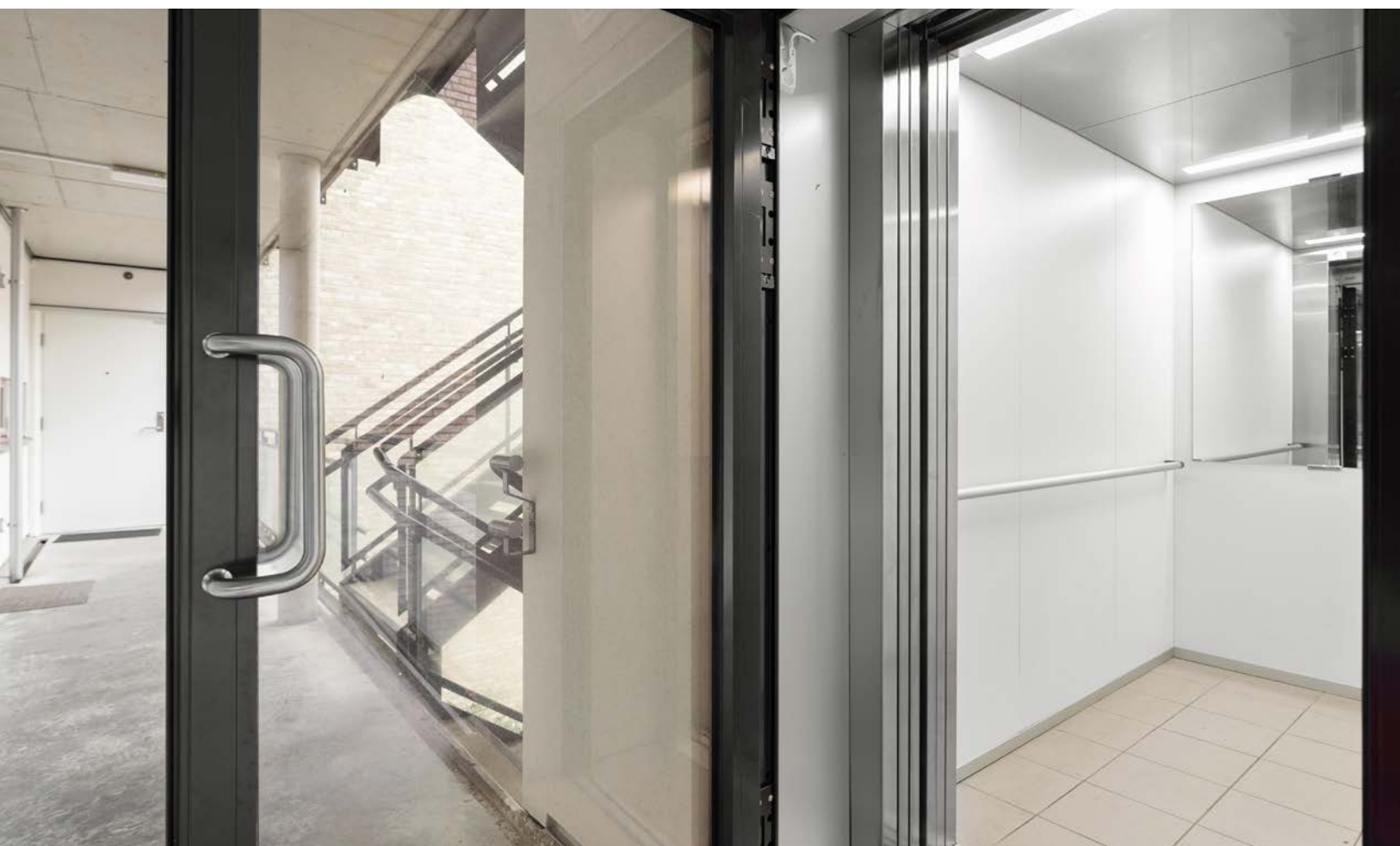












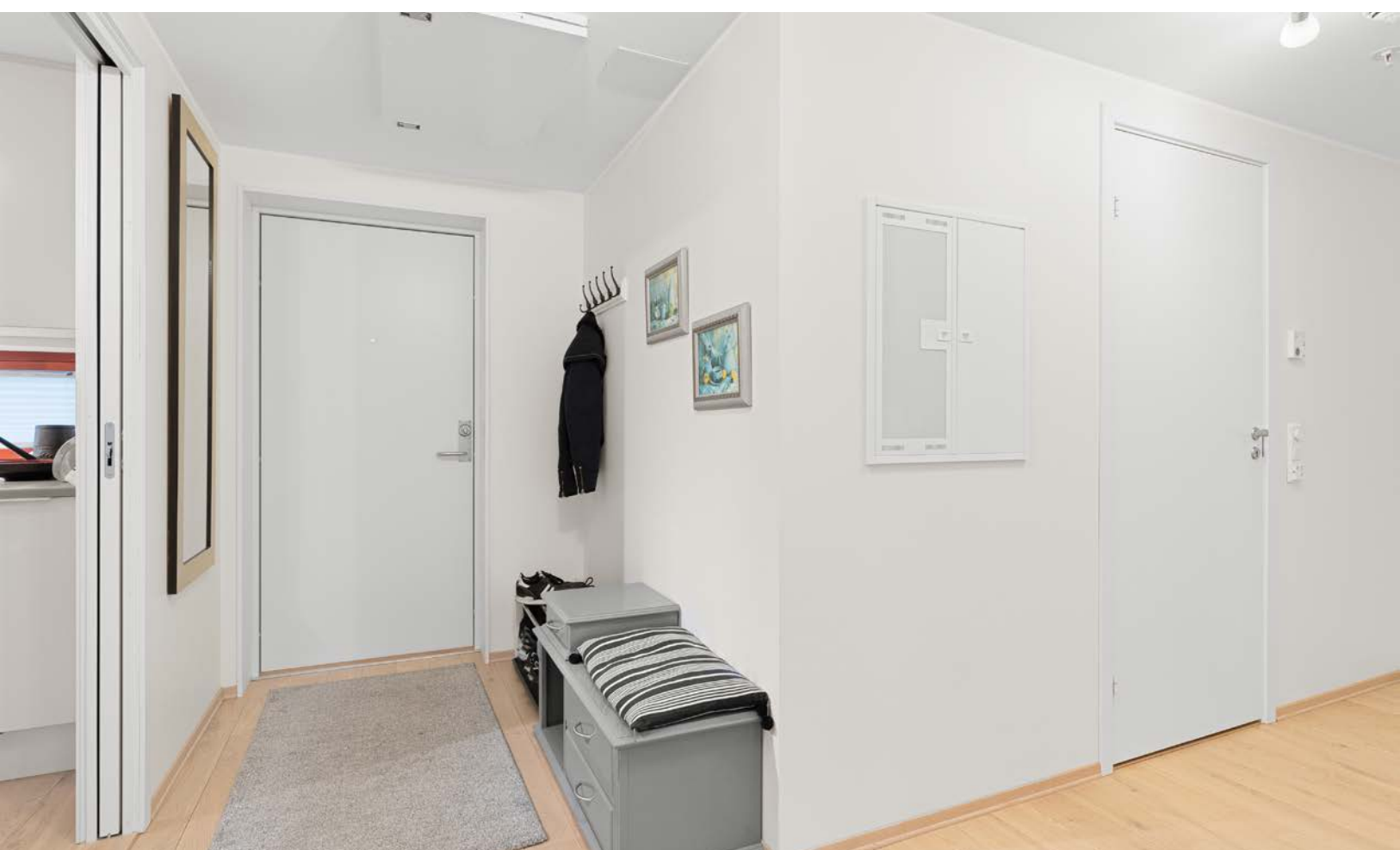




















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Laguneparken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1506250001	
<b>Selger 1 navn</b>	
Geir Jonny Bartnes	
<b>Gateadresse</b>	
Sandslåsen 31	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDSLI	5254
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250001

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GJB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1506250001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Jonny Bartnes	87c954c373bdb6756e823c ae3a396953c13d86f7	26.01.2025 14:08:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250001

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

## VEDTEKTER

for

Orrehaugen sameie , org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, tinglyst 22.10.2020

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Orrehaugen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.10.2020

#### 1-2 Hva sameiet omfatter/organisering

(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser og boder) på eiendommen gnr. 116, bnr. 281 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, og noen av seksjonene har tilleggsdeler på bakkeplan. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiet eier sammen med naboeiendommene felles infrastruktur, bossanlegg, grøntanlegg, lekeplasser etc. som ligger mellom boligselskapene. Felleseiendommen blir organisert som et tingrettslig sameie med egne vedtekter. Boligselskapene skal sammen drifte denne eiendommen og kostnadene skal fordeles mellom boligselskapene iht. en fordeling fastsatt i fellessameiets vedtekter. På dette fellesområdet er det også 16 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene disponeres av alle sameiene på området.

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 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 imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin boenhet. 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) Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonen 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. Delegert til styret i hht. vedtak på årsmøtet 24.03.2022. Gjelder inntil videre.

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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Seksjonseiere i sameiet og andre seksjonseiere innenfor eiendommer skilt ut fra gnr 116 bnr 159, som har kjøpt rett til parkeringsplass har bruksrett til parkeringsplass i næringsseksjon 1. Bruksretten er eksklusiv og skal samsvare med den til enhver tid gjeldende bruksrettplan. Bruksrettsplan oppdateres og oppbevares av styret/forretningsfører.

Seksjonseierne i sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i næringsseksjonen.

Seksjonseiere i sameiet, med unntak seksjon 15 og seksjon 17, har bruksrett til bod i næringsseksjon 1. Bruksretten er eksklusiv og skal samsvare med den til enhver tid gjeldende bruksrettplan. Bruksrettsplan oppdateres og oppbevares av styret/forretningsfører.

Styret i eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold for næringsseksjon 1 som for eiendommen ellers og etter vedtak i eierseksjonssameiets årsmøte.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet eller andre seksjonseiere innenfor eiendommer skilt ut fra gnr 116 bnr 159. Parkeringsplass i tilknytning til bod kan kun selges sammen med bod internt i sameiet under forutsetning av at selger bytter bod med kjøper. For øvrig kan ikke bod selges, men kun byttes internt i sameiet. Salg eller bytte av parkeringsplass eller bod krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere på Sandsliåsen. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) Det fremgår av egen bruksrettsplan hvilke parkeringsplasser og boder som disponeres av de enkelte seksjoner. Bruksrettsplanen utarbeides før innflytting, og følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av bruksrettsplan anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Utbygger råder over garasjeplasser som ikke er solgt, og kan selge eller leie disse ut som anvist i 4-2 (1) og (2)

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av næringsseksjonen med garasjeplasser og boder.

#### **4-4 Felleskostnader**

(1) Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. 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 pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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.

(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 seksjonen**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap 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.

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

- (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 hæververk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 seksjonene 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 seksjoner, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene 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 seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene 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 seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 35.



## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på denne måte: Kostnader til sameiets administrasjon, slikt som kostnader til forretningsførsel, revisjon og styrehonorar og lignende fordeles med likt beløp per boligseksjon. Det samme gjelder kostnader knyttet til kollektiv bestilling av internett og/eller tv. Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader samt eventuelle finanskostnader fordeles etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

### **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 seksjonseierens 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 seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (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 opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (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 tvangsfullbyrdsloven 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. 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**

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 seksjonseierens 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 tjuen 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.

(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 årsberetning
  - 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 sameiere 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.

#### **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 seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner
- 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 seksjoner endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering 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, besluttet 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.

(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 besluttet, 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 sameier selv ansvarlig for å tegne

(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 seksjon i eiendommen.
- b) seksjon: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En seksjon består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Seksjonen må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.



- c) seksjonens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) seksjonens tilleggsdel: de delene av seksjonen som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i seksjonene.
- 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 seksjoner etter reglene i loven her.
- 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**

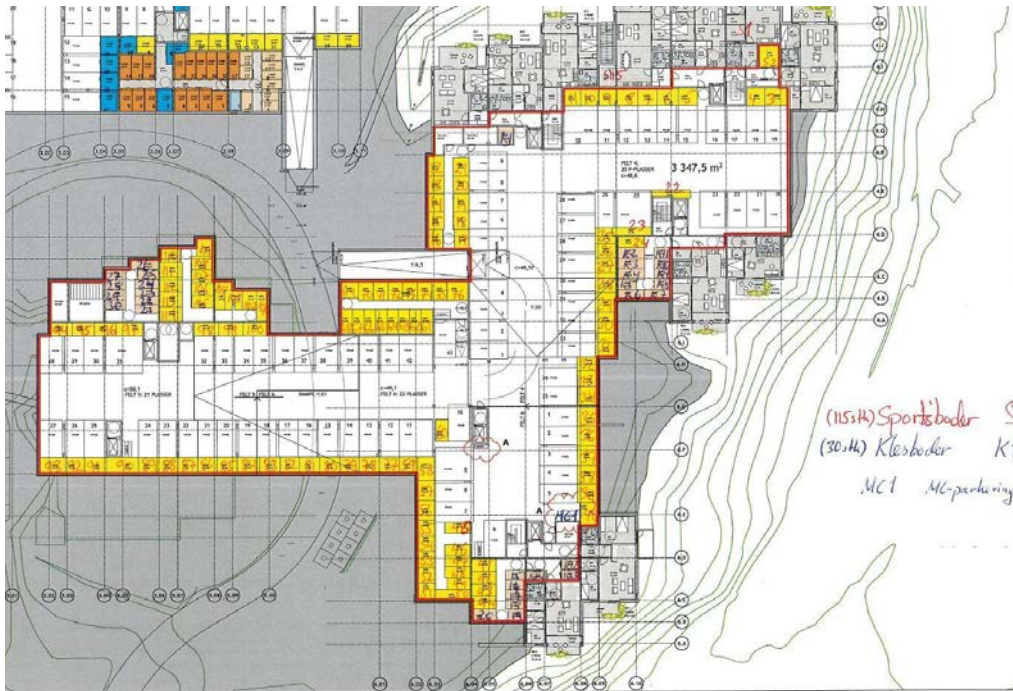
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **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 29. mai 2017 nr. 91.

Leil nr	seksjonsnr	Klesbod u-et.	P-class nr	Sportsbod
Gjest BB4			P1	
Gjest BB4			P22	
Gjest BB4			P35	
Gjest BB4			P4	
Gjest BB5			P71	
Gjest BB5			P72	
Gjest BB5			P76	
Gjest BB6			P73	
Gjest BB6			P74	
Gjest BB6			P75	
Gjest HC BB4			P10	
I0.1	2	K1		0 S16
I0.2	3		P33	S31
I0.3	4			0 S62
I1.1	5		P5	S17
I1.2	6		P32	S30
I1.3	7		P6	S18
I2.1	8			0 S76
I2.2	9			0 S32
I2.3	10		P11	S9
I3.1	11		P9	S21
I3.2	12			0 S13
I3.3	13			0 S14
I4.1	14		P7	S19
J0.1	15		P16	leilighet S115
J0.2	16			0 S61
J0.3	17		P27	leilighet S1
J0.4	18		P17	S2
J1.1	19		P30	S28
J1.2	20			0 S15
J1.3	21		P77	S11
J1.4	22		P29	S27
J2.1	23		P12	S8
J2.2	24		P13	S7
J2.3	25		P28	S26
J2.4	26		P19	S3
J3.1	27		P18	S4
J3.2	28			0 S10
J3.3	29		P15	S5
J3.4	30		P78	S24
J4.1	31		P14	S6
J4.2	32		P8	S20
K0.1	33	K2		0 S69
K0.2	34			0 S74
K1.1*	35	K3		0 S70
K1.2	36	K4		0 S71
K1.3	37		P31	S29
K1.4	38	K10	P2	S64

K1.5	39		0	S34
K2.1*	40	K6	0	S68
K2.2	41	K5	0	S67
K2.3	42		0	S75
K2.4	43	K11	P20	S63
K2.5	44		P34	S33
K3.1*	45	K7	0	S66
K3.2	46	K8	P3	S65
K3.3	47		P25	S25
K3.4	48	K9	P26	S72
K3.5	49		P21	S12
K4.1	50		P23	S73
K4.2	51		0	S22
K4.3	52		P24	S23
L1.1	53		P47	S77
L1.2	54		P48	S78
L1.3	55	K12	0	S54
L1.4	56		0	S55
L2.1	57		P45	S60
L2.2	58		0	S53
L2.3	59	K13	P52	S82
L2.4	60		P50	S80
L3.1	61		P51	S81
L3.2	62		0	S52
L3.3	63	K14	P46	S59
L3.4	64		P44	S58
L4.1	65		P49	S79
L4.2	66		P66	S97
M0.1	67		P36	S35
M0.2	68		0	S41
M1.1*	69	K15	0	S50
M1.2	70	K16	0	S49
M1.3	71		P37	S36
M1.4	72		0	S45
M1.5	73		0	S44
M2.1*	74	K17	P41	S48
M2.2	75	K18	MC1	S40
M2.3	76		0	S47
M2.4	77		0	S43
M2.5	78		P38	S37
M3.1*	79	K19	0	S46
M3.2	80	K20	0	S51
M3.3	81	MC2	P39	S38
M3.4	82		0	S42
M3.5	83		P42	S56
M4.1	84		P43	S57
M4.2	85		P40	S39
N1.1	86	K21	P69	S100
N1.2	87		0	S105



(115+14) Sportsbader S1, S2...  
 (30+14) Klesbader K1, K2...  
 .M1 M-parkering

JASS OG REDUSERT/FLYTTET SYKKELPLASSER

TERRENG  
 TERRENG

BUM	BUM
115	30



PROSJEKT: SANDSLÅSEN

TEGNING:  
 BT3 PLAN U

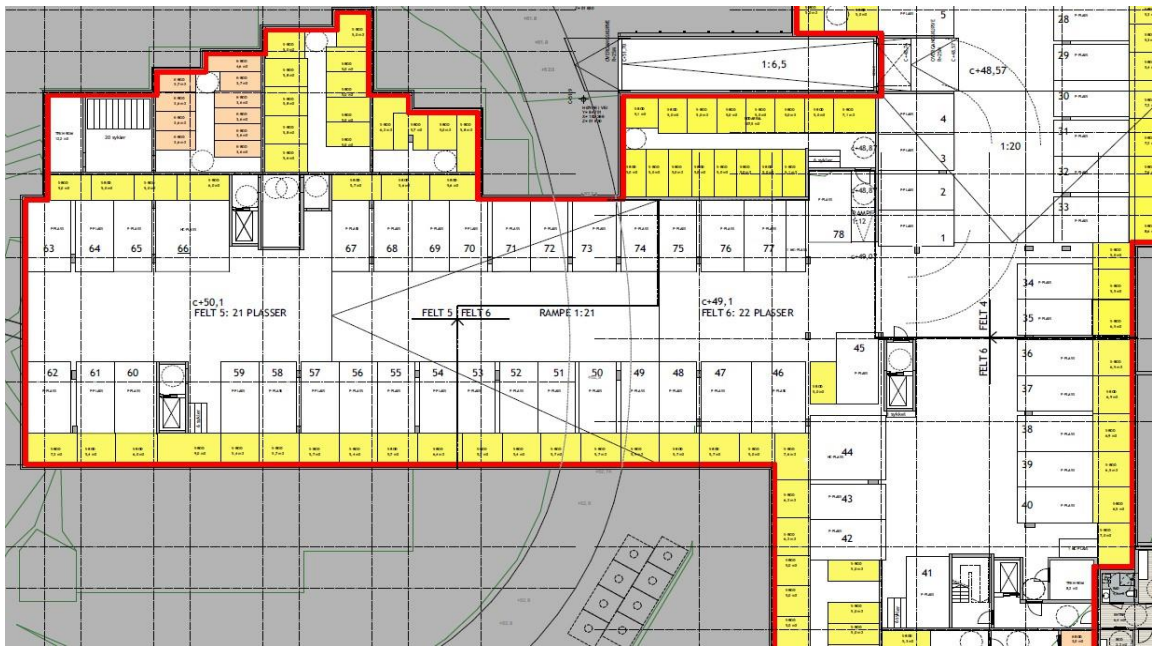
FASE: DETALJPROSJEKT

SKALA: 1:400  
 DATUM: 13.01.20  
 TEGNER: [initials]  
 TITTEL: A20-U  
 REV: A

ARKITEKTKONTORET  
 BROTORK  
 AS-MUNN • WWW.BROTKORB.NO  
 GRINDSMÅLEN 10 • 125V LIGKAURA

BESKYTTET





BESKYTTET

N1.3	88		P57	S87
N1.4	89		P58	S88
N2.1	90		P60	S91
N2.2	91		0	S106
N2.3	92		P63	S94
N2.4	93		P56	S86
N3.1	94		P70	S110
N3.2	95		0	S107
N3.3	96		P68	S99
N3.4	97		P67	S98
N4.1	98		P64	S95
N4.2	99		P65	S96
O1.1	100	K22	0	S111
O1.2	101	K23	0	S112
O1.3	102	K24	0	S101
O1.4	103		0	S104
O1.5	104		P54	S84
O2.1	105	K25	0	S102
O2.2	106	K26	0	S103
O2.3	107	K27	P55	S85
O2.4	108		P62	S93
O2.5	109		P61	S92
O3.1	110	K28		S90
O3.2	111	K29		S113
O3.3	112	K30	0	S108
O3.4	113		0	S109
O3.5	114		0	S114
O4.1	115		P53	S83
O4.2	116		P59	S89

## HUSORDENSREGLEMENT

for

### ORREHAUGEN SAMEIE

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldene husordensregler.

#### 1. Generelt

- 1.1 Husordensreglementet har som formål å skape et godt og trygt miljø for beboere i sameiet, samt verne om felles verdier.
- 1.2 Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere og en hver person som har blitt gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.
- 1.3 Husordensreglementet bygger på sameiets vedtekter og er ment som en utdypning på de mest aktuelle tvisteområder. Husordensreglementet er ikke uttømmende og alle sameiere og beboere rådes til å bruke "sunn fornuft" i samhandling med andre sameiere og beboere.

#### 2. Fellesareal

- 2.1 Det er alles ansvar å påse at eiendommen holdes velstelt og ryddig slik at vi får et trivelig bomiljø. Ved bruk av fellesarealene må alle derfor rydde etter seg og ikke sitte fra seg gjenstander.
- 2.2 Alle felles inngangsdører skal til enhver tid være låst slik at uvedkommende ikke kan ta seg inn i sameiet.
- 2.3 Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal.
- 2.4 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i bodene/fellessarealene, f. eks propan eller drivstoff.

#### 3. Bruk av leiligheten

- 3.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for nattero mellom klokken 23:00 og 07:00; både innendørs og utendørs. Hvis man har arrangementer som er innenfor dette tidsrommet i sin egen leilighet skal det diskuteres med nærmeste naboer (nabovarsel) og utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre og med aksept fra naboer.
- 3.2 Støyende arbeid skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom 10:00 og 18:00. Støyende arbeid er ikke

tillatt på søndager og helligdager som det framkommer i helligdagsfredloven (Lov om helligdager og helligdagsfred).

- 3.3 Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Sørg for å ha slukkeutstyr tilgjengelig.
- 3.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og fellesområder da mating kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.
- 3.5 Røyking er forbudt på alle innendørs fellesarealer, samt utendørs svalganger og trappeoppganger. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sneiper, snuser, tyggegummi og liknende på fellesarealer, verken inne eller ute.

#### **4. Avfallshåndtering**

- 4.1 Avfall skal sorteres i respektive containere/nedkast (papir/plast, restavfall og glass/metall)
- 4.2 Det er ikke tillatt å sitte fra seg avfall på sameiets fellesarealer, dette inkluderer også utenfor egen inngangsdør, nedkast eller i garasje.

#### **5. Dyrehold**

- 5.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre naboer. Med sjenanse menes støy, lukt og andre forhold som kan føre til mistriksel. Allergi og/eller redsel for dyr er ikke gyldige grunner for å forby dyrehold.
- 5.2 Båndtvang gjelder på alle sameiets fellesarealer, både inne og ute. Alle ekskrementer skal fjernes omgående. Den som lufter dyret må kunne mestre det.
- 5.3 Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel.
- 5.4 Overtredelser kan føre til at styret krever dyret fjernet.

#### **6. Parkering**

- 6.1 Gjesteplasser er for husenes gjester. Misbruk av gjesteplass kan medføre borttauing for eiers regning uten ytterligere varsel.
- 6.2 Parkering skal ellers foregå på tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget og disse skal holdes ryddig av bileier. Man skal ikke parkere på andre sine parkeringsplasser, ved unntak av de som har avtale om lån/leie av parkeringsplass.



- 6.3 Ved gjesteparkering over flere døgn (over 24timer) må bileier plassere en lapp i ruten som gir informasjon om hvem man er gjest hos og helst kontaktinformasjon. Man bør så fremt det lar seg gjøre unngå parkering utover 24 timer på tunet og i garasjeanlegg grunnet svært få gjesteplasser.

## **7. Overdragelse og utleie**

- 7.1 Seksjonseier plikter å melde ethvert salg eller bortleie til styret og/eller forretningsfører (OBOS) med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
- 7.2 Kortidsutleie (f. eks. Airbnb) er kun tillatt inntil 90 døgn per år, i samsvar med eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner)
- 7.3 Leietakere er forpliktet til å overholde husordensreglementet i samme grad som eier av seksjon. Seksjonseier har det fulle ansvar for eventuelle skader leietakere påfører sameiet.

## **8. Solskjerming og bygging på terrasser**

- 8.1 All form for strukturelle endringer (fasadeendringer) skal godkjennes av styret. Søknader vil bli behandlet i tråd med notat som er utarbeidet av byggets arkitekt. Dette for å sikre et enhetlig preg over byggenes fasade.
- 8.2 Seksjonseier må selv og for egen regning søke Bergen Kommune om nødvendige tillatelser. Seksjonseier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til søknad, montering, vedlikehold og alle eventuelle merkostnader dette tiltaket måtte påføre sameiet ved utførelse av fremtidig vedlikehold.

## **9. Brudd på husordensregler**

- 9.1 Ved brudd på husordensreglementet bør de berørte parter først forsøke å ordne opp seg i mellom. Dersom dette ikke fører frem tas saken opp med styret. Styret vil som hovedregel ikke behandle saker der man ikke har forsøkt å ordne opp seg i mellom først. Alle klager må fremsettes skriftlig. Klagen må være konkrete angående hva og hvem det klages på og helst med eksempler på hendelser med tidspunkt.
- 9.2 Brudd på husordensreglement kan medføre skriftlig advarsel på gjeldene seksjon.

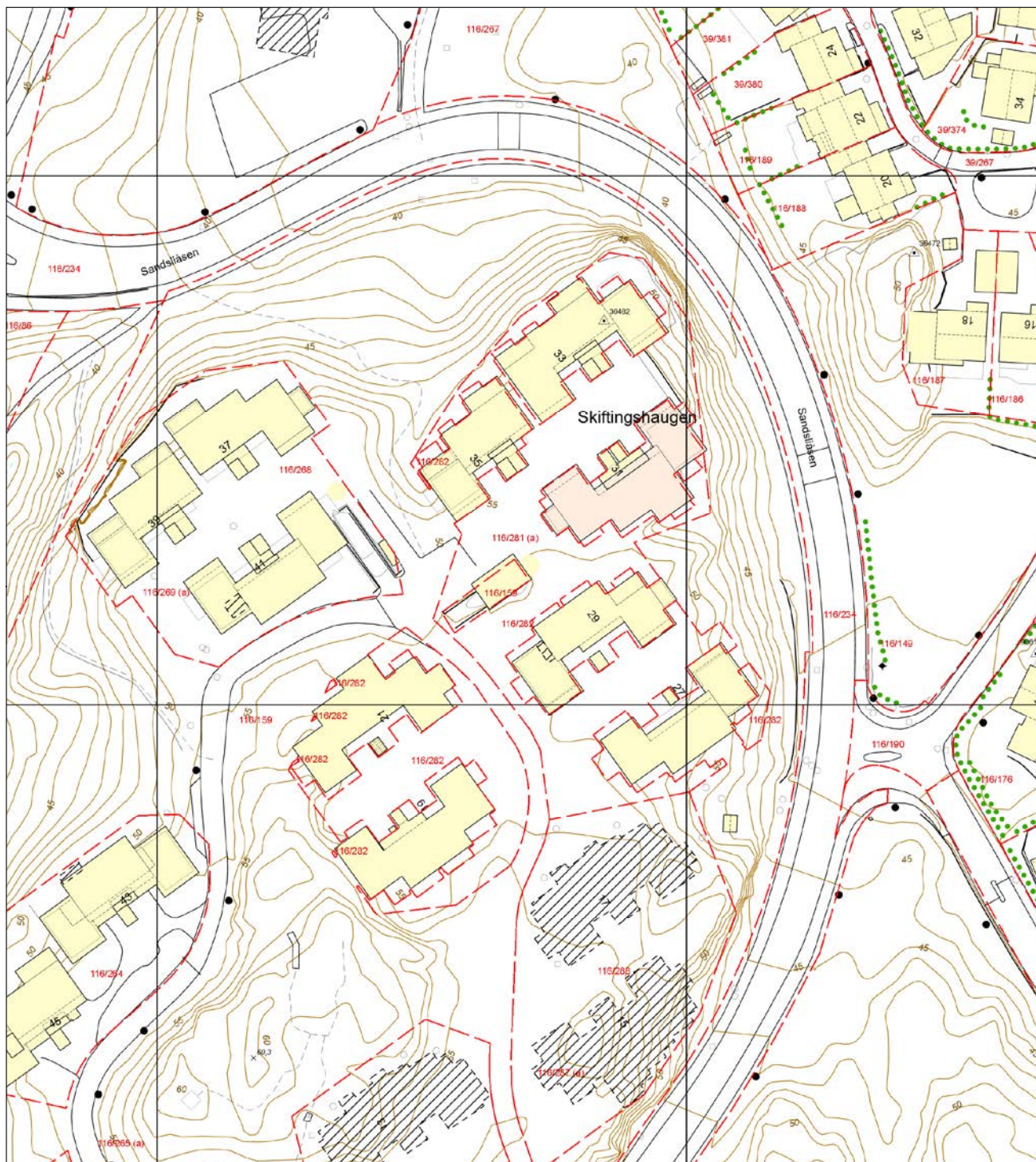


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 08.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/281/0/43  
Adresse: Sandslåsen 31, 5254 SANDSLI



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/281/0/0  
Utlistet 09. januar 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6367991818	Anleggseiendom	0	Ja	4 408,9 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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



PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">62210000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	<a href="#">201116385</a>	100,0 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">62210000</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	98,1 %
<a href="#">62210000</a>	2011 - Kjøreveg	1,8 %
<a href="#">62210000</a>	3060 - Vegetasjonsskjerm	0,1 %
<a href="#">62210000</a>	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (2,1 m²)

### Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
<a href="#">62210000</a>	310 - Ras- og skredfare	1,3 %

### Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">62210000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	<a href="#">201116385</a>	56,7 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">62210000</a>	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	56,7 %

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

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,9 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetyp	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	1,3 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetyp	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,8 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">3230100</a>	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 OG GNR 116 BNR 82, SOLHEIA	3	-
<a href="#">3230101</a>	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN	3	<a href="#">190000746</a>
<a href="#">6560000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3	<a href="#">190002232</a>
<a href="#">6240000</a>	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	<a href="#">190000612</a>
<a href="#">66450000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA	3	<a href="#">202220587</a>



PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">30400000</a>	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK	3	-
<a href="#">64470000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	<a href="#">201432413</a>
<a href="#">65340000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3	<a href="#">201638624</a>
<a href="#">61170000</a>	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	<a href="#">202002685</a>
<a href="#">63440000</a>	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUKKT SANDSLI	5	<a href="#">202220448</a>
<a href="#">71690000</a>	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan	0	<a href="#">202416063</a>
<a href="#">5860000</a>	30	YTREBYGDA. GNR 39 OG 116, HÅVARDSTUN, OMRÅDET RUNDT FELT B	4	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>116/288</b>	300830582	-	Garasjeutthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	06.04.2022	<a href="#">202017190</a>
<b>116/288</b>	300830256-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	14.03.2024	<a href="#">202411846</a>
<b>116/171</b>	9560653-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	16.07.2024	<a href="#">202414411</a>
<b>116/264</b>	300427484-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	02.12.2020	<a href="#">202028328</a>
<b>116/268</b>	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	30.12.2024	<a href="#">202418671</a>
<b>39/717</b>	301281742	-	Bo- og servicesenter	Rammetillatelse	24.11.2023	<a href="#">202313897</a>

## 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 09. januar 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart 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 areadel 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:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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

# Plankart

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



BERGEN  
KOMMUNE







# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

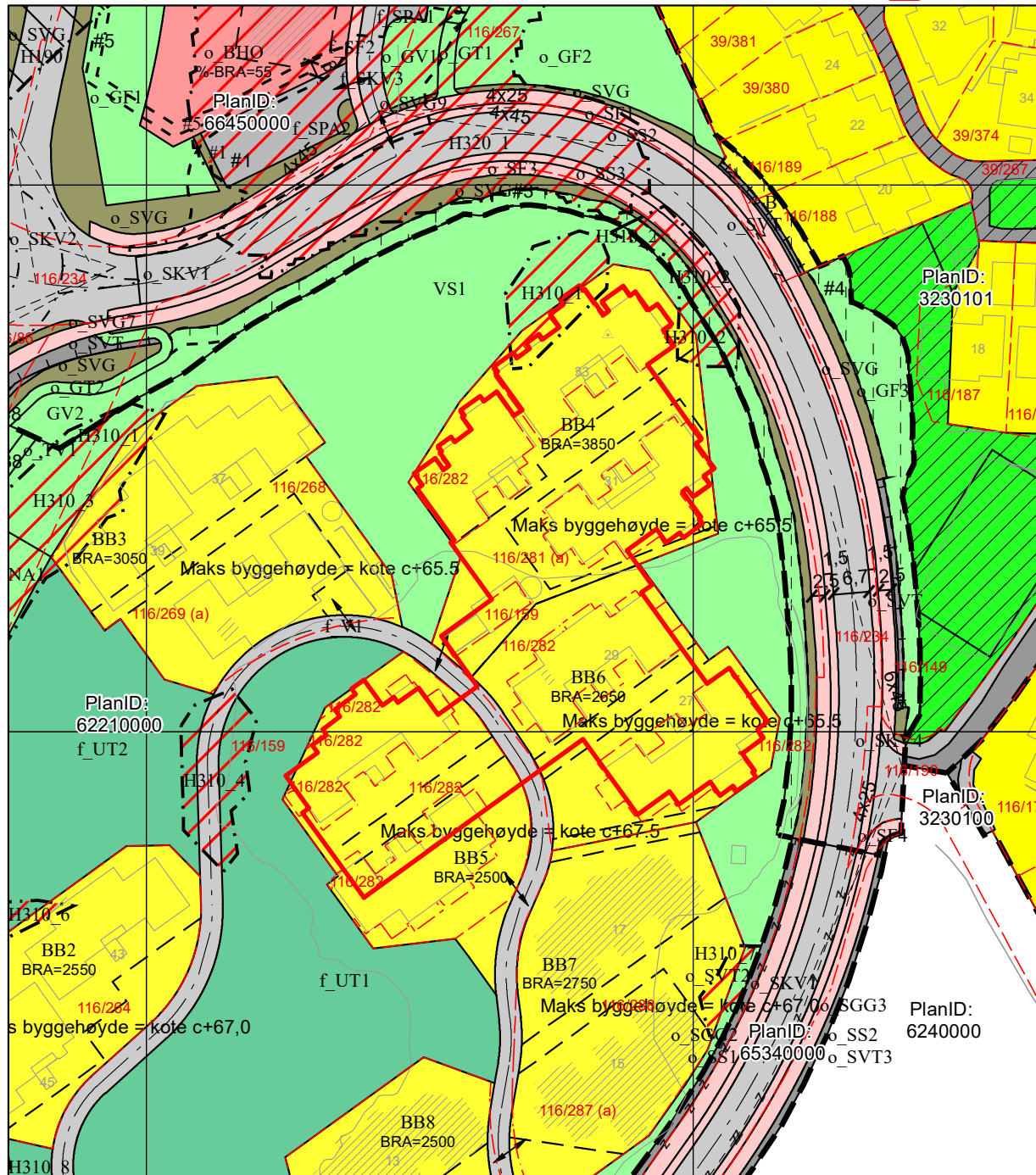
Målestokk: 1:1000  
Dato: 09.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 116/281/0/0  
Adresse: Sandslåsen 31 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE


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

Eiendomsmerking




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1221 - Regulert senterlinje


 1222 - Frisiktlinje

 1224 - Regulert kjørebane


 1228 - Regulert støttemur

 1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Midlertidig bygg og anlegg grense

 Midlertidig bygg og anlegg grense


### Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjempler

### Hensynssoner PBL §12-6


 Faresone

 Sikringsone

### Plangrense

 Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


### Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Kjørevei

 Gangveg

 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn


 Felles grøntareal


### Arealformål PBL §12-5

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


 1110 - Boligbebyggelse


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon


 1600 - Uteoppholdsareal


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

 2011 - Kjøreveg


 2012 - Gate med fortau

 2016 - Gangveg, -areal, gågate


 2017 - Sykkelveg, -felt


 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.


 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3020 - Naturområde - grønnstruktur

 3031 - Turvei

 3040 - Friområde

 3060 - Vegetasjonsskjerm



# Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:1000  
Dato: 09.01.2025

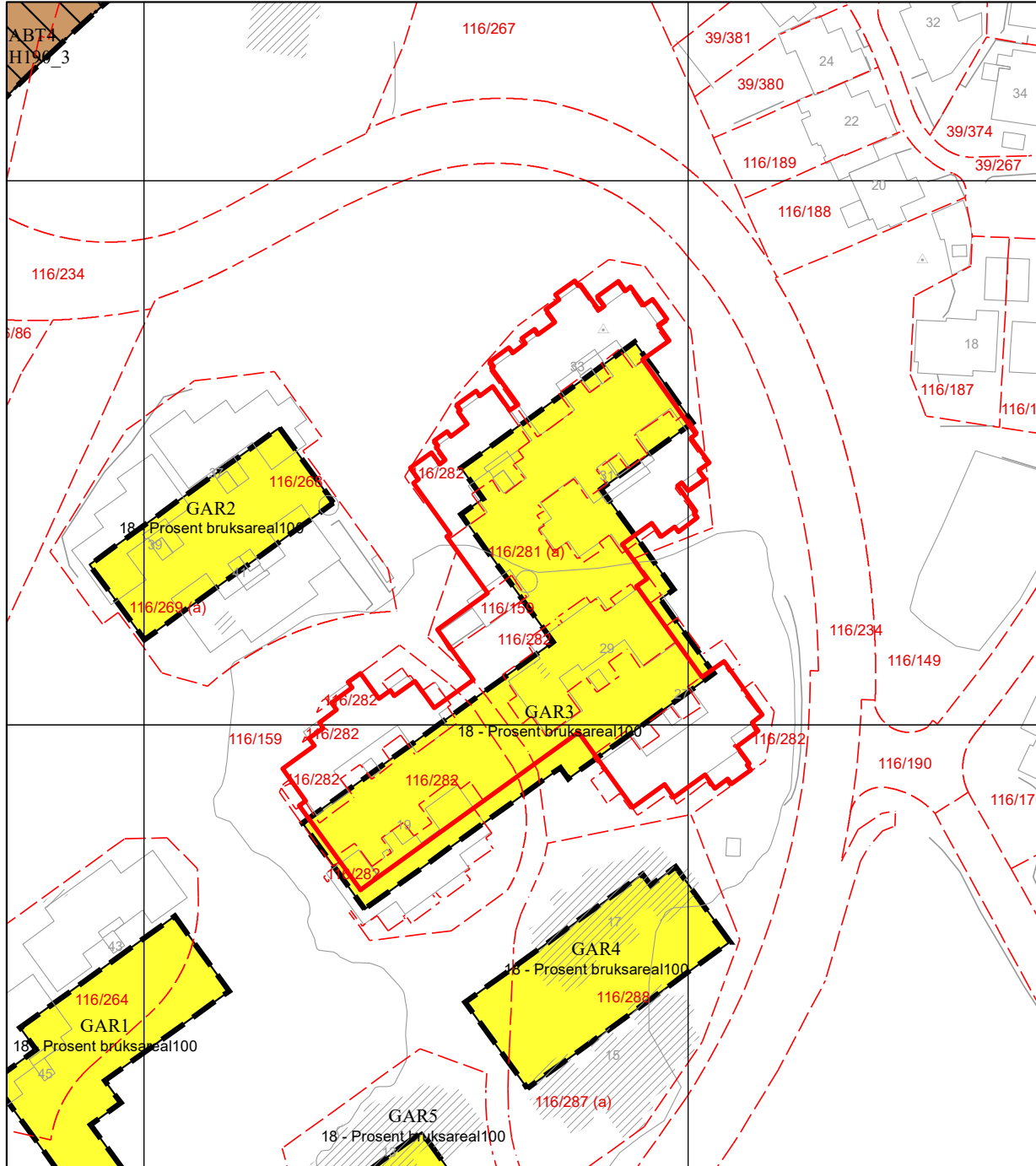
Gnr/Bnr/Fnr: 116/281/0/0  
Adresse: Sandslåsen 31 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype


 SikringSone

 Reguleringsplanomriss


 Reguleringsplan formålsgrense

### Arealformål PBL §12-5

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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.





BERGEN  
KOMMUNE

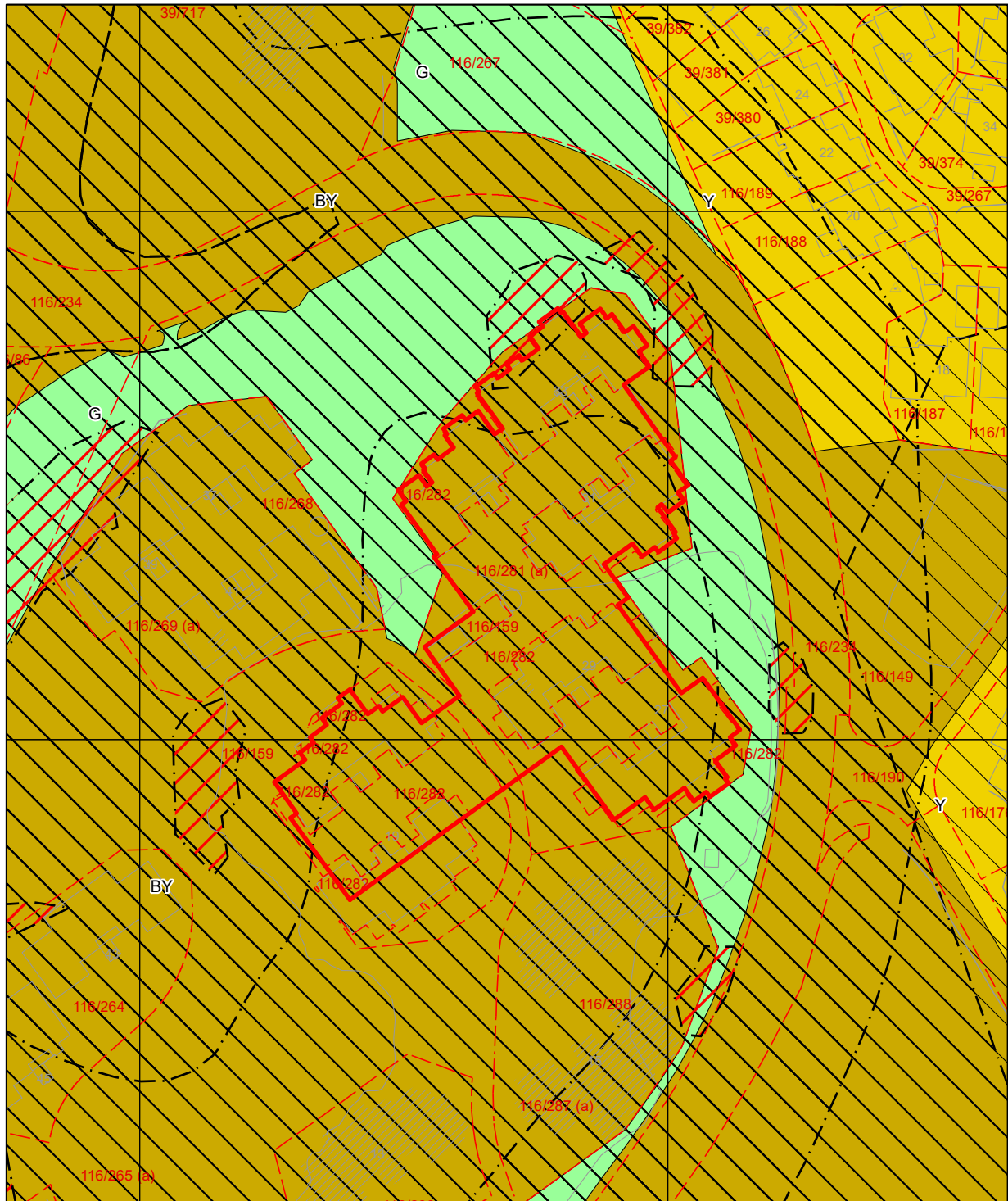
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/281/0/0  
Dato: 09.01.2025 Adresse: Sandslåsen 31 m.fl.











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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

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



Mer Arkitektur AS  
Bygg B 12Drammensveien 130  
0277 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15349-7  
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen  
Dato: 03.05.2024

## FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 159  
Adresse : Sandsliåsen 31, 33, 35  
Tiltakshaver : Sandsli Boligutvikling AS  
Tiltaket : Nybygg boligblokk, BB4

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.04.2024, tilleggsopplysninger mottatt 26.04.2024 og 29.04.2024 og rammetillatelse datert 11.05.2017 og tillatelse til endring datert 10.10.2019.

### VEDTAK

Det gis ferdigattest for boligblokk BB4, parkeringsgarasje og utomhusanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og 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

**Gunn Østvik Petersen**

*Saksbehandler*

**Trond Haugen**

*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

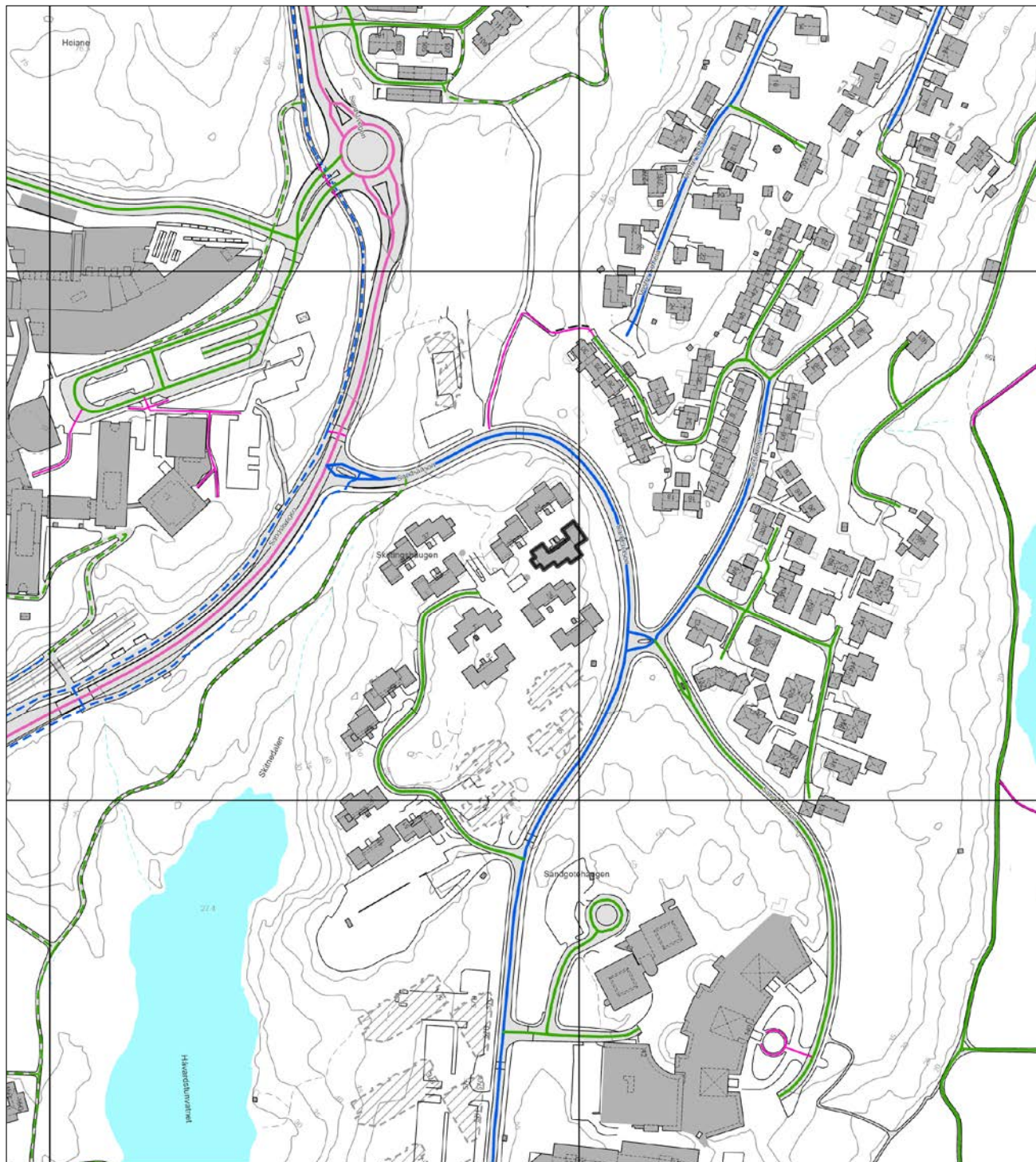
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/281/0/43

Adresse: Sandslåsen 31, 5254 SANDSLI



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





BERGEN  
KOMMUNE

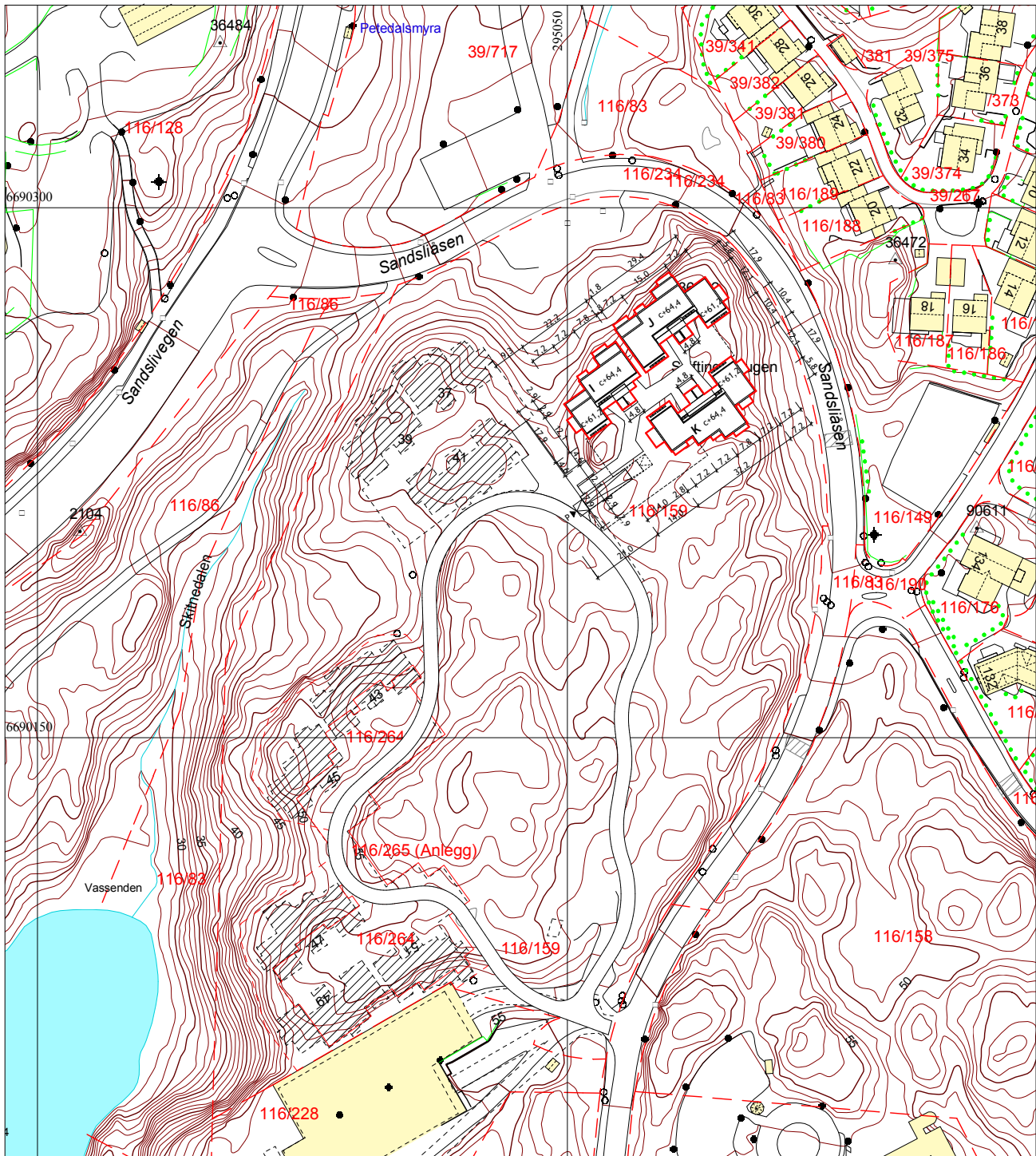
SANDSLIÅSEN 31,33,35

**BASISKART**  
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk 1:1500  
Dato: 19.01.2017



**ARKITEKTORET  
BRODTKORB**  
AS • M.NAL • WWW.BRODTKORB.NO  
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA  
Gnr/Bnr 116/159  
Adresse: Sandslåsen 37 m/flere

VEDLEGG D-1  
15.02.17



Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, vegg/liv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gårdsm/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

# Nabolagsprofil

Sandsliåsen 31 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sandslivegen Linje 1	6 min 0.5 km
Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	8 min
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.5 km

## Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	13 min 0.9 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	27 min 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	19 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	8 min 5.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Sandsli	15 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommu...	21 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

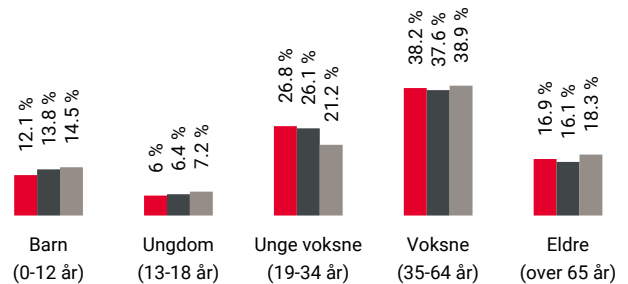
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	15 min 1 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	19 min 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Sandsli	16 min
Rema 1000 Sandsli	17 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



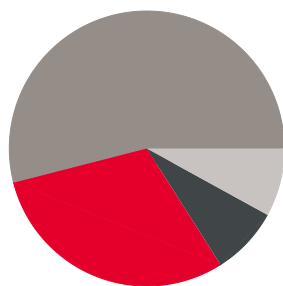
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Petedalsmyra kunstgress Fotball	10 min	0.7 km
	Skranevatnet skule Ballspill	11 min	0.8 km
	Aktiv365 Sandsli	13 min	
	InterPadel Sandsli	17 min	

## Boligmasse



- 30% enebolig
- 8% rekkehus
- 54% blokk
- 8% annet

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

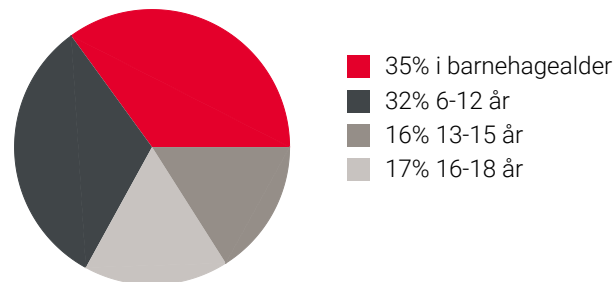
Sitat fra en lokalkjent



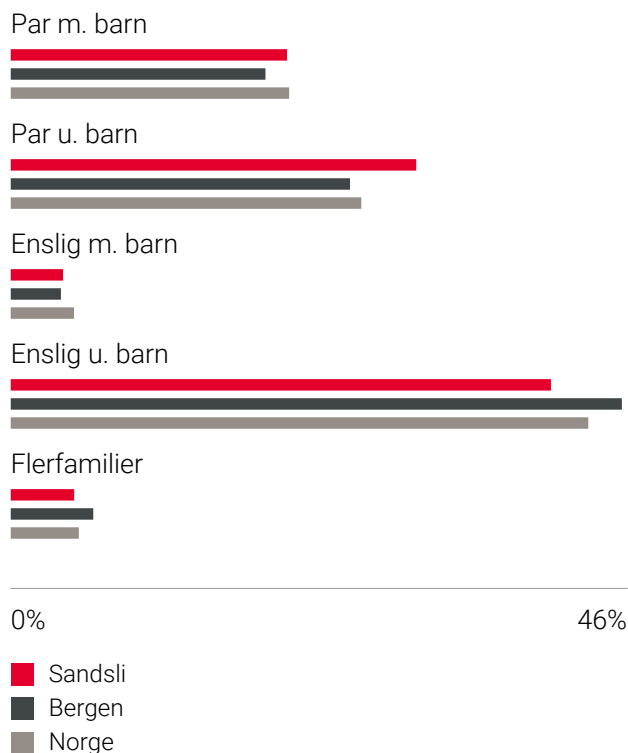
## Varer/Tjenester

	Fanatorget	23 min
	Boots apotek Sandsli	25 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



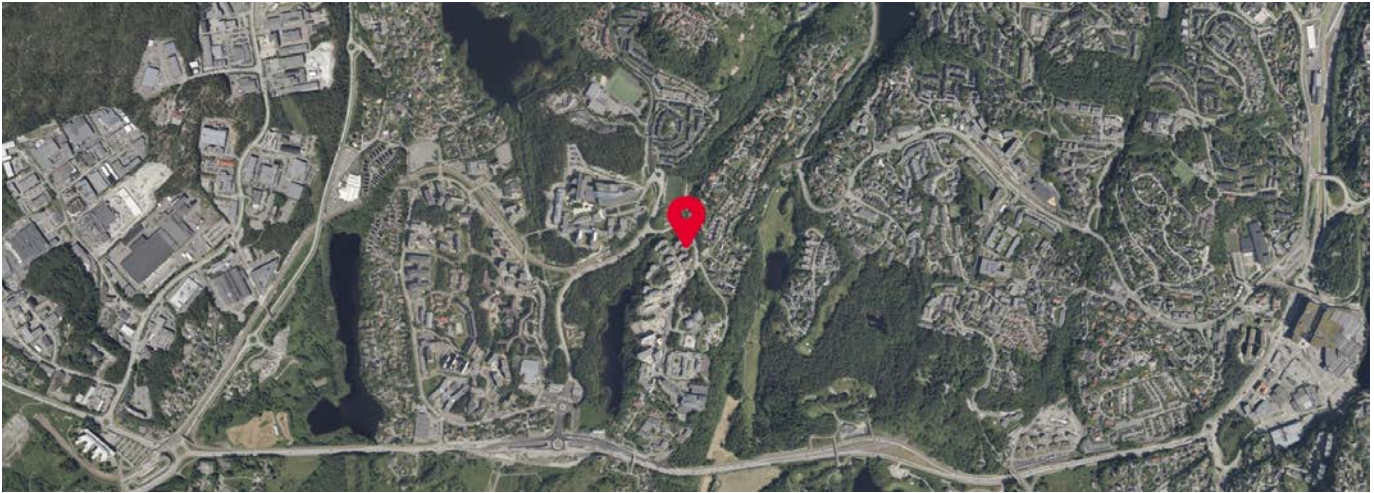
## Familiesammensetning




## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Sandsliåsen 31  
5254 SANDSLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Tøsdal**Telefon:** 930 21 497  
**E-post:** Fredrik.Tosdal@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre