

aktiv.



Sandsliåsen 13, 5254 SANDSLI

**Lekker 2(3)-roms m/hybel i bygg
fra 2023. Hybel utleid for 9.000/
mnd. Fast garasjeplass.
IN-ordning. Like ved Bybanen!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 230 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 060 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 291 350,-
Felleskostn.: Kr 18 154,-
Selger: Cecilie Fuglesang Framholt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 99/104 kvm
Tomtstr.: 4037.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 288
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1505250210

Et godt sted å bo - sentralt på Sandsli!

Velkommen til Sandsliåsen 13!

Moderne og praktisk 2(3)-roms leilighet fra 2023, med svært lite bruksslitasje. Leiligheten har en egen hybel som i dag er utleid for kr 9.000,-/mnd, skattefri ekstrainntekt. Hybelen kan enkelt gjøres om til hovedsoverom med eget bad. Boligen har vannbåren gulvvarme, stor og solrik terrasse, fast garasjeplass m/elbillader, ekstern bod og grenser til friområde med stort fellesområde foran. Attraktiv beliggenhet med kort vei til store arbeidsplasser, Flesland og Bybanen.

Verdt å nevne:

Terrasse på 17,8m²

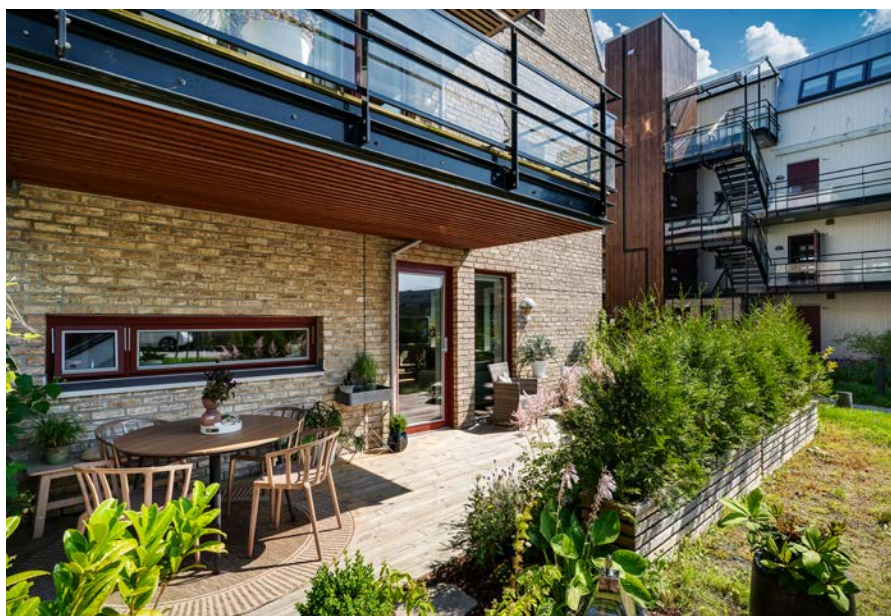
Avdragsfrihet på fellesgjeld t.o.m. 01.10.2028, samt IN-ordning

Ingen dokumentavgift

Nærhet til dagligvare, skole/bhg og turløyper

Gangavstand til Bybanen - få stopp til Flesland og Lagunen

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 17.8 m²

Sandsliåsen 13 (Hoveddel)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17.8 m²

Sandsliåsen 13 (Utleiedel)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 22 m²

Bod i parkeringskjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4037.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere og rolig boligområde på Sandsli. Beliggenheten regnes som svært attraktiv, med en god balanse mellom sentral tilgjengelighet og nærhet til natur. Her har du kort vei til flotte turområder, daglige gjøremål og et solid kollektivtilbud.

Innen kort gangavstand finner du både Petedalsheia barnehage og Skranevatnet barne- og ungdomsskole, noe som er et stort pluss for barnefamilier. Dagligvarehandelen er også enkel, med både Kiwi og Rema 1000 Sandsli kun en liten spasertur unna. Ønsker du et større utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, er Lagunen Storsenter kun syv minutters kjøretur fra boligen. Her finner du alt fra apotek, vinmonopol og treningssentre til klesbutikker, kaféer, kino og restauranter.

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Bare fem minutters gange fra boligen ligger Sandsliåsen bussholdeplass, med hyppige avganger, blant annet linje 52 som går til Lagunen terminal, som er et viktig kollektivknutepunkt med både buss- og bybaneforbindelser til store deler av Bergen. Nærmeste bybanestopp er Sandslivegen, hvor du raskt kan reise videre til både Lagunen, Bergen sentrum eller Flesland. Her bor du med andre ord svært tilgjengelig, uten behov for bil i hverdagen.

Sandsli har en strategisk beliggenhet med kort vei til de store næringsområdene på Kokstad og Flesland, hvor mange ledende bedrifter har sitt hovedkontor. Med bil bruker du ca. 20 minutter inn til Bergen sentrum.

For den som liker å være aktiv, tilbyr nærområdet flotte turområder som Skranevatnet og Storrinden. Fanarangen golfbane ligger også like i nærheten. I tillegg har Sandslihallen gode fritidstilbud for barn og unge, med blant annet åpen hall, sandvolleyballbane, fotballbane og basketballbane. Ønsker du å trene innendørs, er treningssentre som SATS Lagunen og Sporty Bergen lett tilgjengelig med bil eller buss. Området har også flere lekeplasser og grønne friarealer som gjør det ideelt for barnefamilier.

Dette er med andre ord en bolig som kombinerer grønne og fredelige omgivelser, samtidig som alt du trenger i hverdagen ligger like i nærheten. Med barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport bare en kort spasertur unna, er dette et praktisk sted å bo for både småbarnsfamilier og pendlere. Du har også enkel tilgang til shopping, aktivitetstilbud og flotte turmuligheter rett i nærområdet. Den korte avstanden til arbeidsplasser på Kokstad og Flesland gjør hverdagslogistikken smidig, mens nærheten til naturen gir rom for både avkobling og aktivitet. Dette er et hjem for deg som verdsetter både komfort, tilgjengelighet og et trivelig nærmiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- International School Of Bergen (1-10 kl.)
- Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- Petedalsheia barnehage (0-5 år)
- International School Of Bergen (1-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bærekonstruksjon i stål og plasstøpt betong/betongelementer. Etasjeskillere i betong. Fasadevegger med isolerte bindingsverk i tre og vindsperre. Utvendig forblendet med tegl og dels med felt av tynnpuss på plater. Nordan 3lags vinduer i malte trekarmner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Ikke undersøkt

Følgende er beskrevet av takstmann:

Bad (utleiedel) og bad har mottatt TGIU (fuktsøk), øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 99 kvm BRA-i / 95 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Entre, gang 2, bad 2, stue/kjøkken 2. Gang 1, stue/kjøkken sov 1, bod

I tillegg medfølger én ekstern bod og fast garasjeplass.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på gulv på bad, laminat i øvrige rom.

Vegg/himling: Fliser på vegger på bad, malt platekledning/betong på øvrige vegger og alle himlinger.

Entré: Velkommen inn! Her blir vi møtt av en lys og innbydende entre. Her får du et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er god plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har leiligheten en ekstern bod i parkeringskjeller.

Stue og kjøkken: Videre inn i leiligheten kommer vi til stue og kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater med dype karmen slipper inn mye dagslys og gir en luftig romfølelse. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er lett å møblere. Veggene er malt i gjennomgående behaglige farger. Gjennomgående for hele leiligheten (foruten bad) er et flott 1-stavs laminatgulv.

Lyst HTH-kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Det er godt med både skap- og benkeplass, som gir praktisk rom for matlaging og oppbevaring.

Soverom: Leiligheten har et stort soverom med god plass til å innredes med både dobbeltseng og nattbord. I tilknytning til soverommet finner du en romslig

walk-in-garderobe med plass til både skuffer, hyller og god oppbevaringsløsning for klær og tilbehør. Dersom man har behov for et ekstra soverom, er det enkelt å sette opp en lettvegg ved dagens kontor, og på den måten etablere et nytt soverom.

Bad: Lekkert, helfliset bad med elektriske varmekabler. Badet har dusjnisje med glassvegger og dusjgarnityr montert på vegg, samt vegghengt toalett. Innredningen består av servant med underskap og speil, og det er tilrettelagt for vaskemaskin med både kran og avløp.

Utleiedel

Entré: Vi beveger oss videre inn til hybeldelen. Det er gode oppbevaringsmuligheter for både yttertøy og sko.

Stue og kjøkken: Videre inn i stuen, møtes vi av en praktisk åpen løsning med kombinert kjøkken, stue og soveplass. Hybelen passer perfekt for én person, for eksempel en pendler, og er malt i behagelige lyse farger.

Lyst IKEA-kjøkken med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, ventilator, stekeovn og platetopp.

Bad: Badet er helfliset og har elektriske varmekabler. Det er utstyrt med dusjvegger i glass og dusjgarnityr montert på vegg, vegghengt toalett, servant med underskap og speil, samt opplegg for vaskemaskin med både kran og avløp.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Fast garasje plass med elbil-lader.

Garasjen måler 3,5 meter i bredde og 5,3 meter i lengde, noe som er betydelig større enn dagens minimumskrav på 2,5 meter i bredde og 5 meter i lengde.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8598266

Radonmåling

Bygget er oppført etter TEK-17 og dermed med radonsperre.

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.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/ eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.05. og 30.11. OBOS må varsles minst 1 måned før fristene ved ønske om nedbetaling. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken (kun hoveddel).

Elektriske varmekabler på bad.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 230 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 128 573

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 514 293

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Internett, felleskostnader og kapitalkostnader fellesgjeld. Felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Fordeling felleskostnader:

Kapitalkostnader 13 566,00

Felleskostnader 4 119,00

Internett 469,00

Det er avdragsfrihet på fellesgjeld til og med 01.10.2028.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 18 154

Andel Fellesgjeld

Kr 3 060 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.05. og 30.11. OBOS må varsles minst 1 måned før fristene ved ønske om nedbetaling. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget.

Andel fellesformue

Kr 32 222

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Furutunet Borettslag

Organisasjonsnummer

930663301

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Furutunet borettslag org.nr. 930 663 301. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører. Borettslaget eier sammen med naboeiendommene felles infrastruktur, bossanlegg, grøntanlegg, lekeplasser etc. som ligger mellom boligselskapene. Felleseiendommen er organisert som et tingsrettslig 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 boligselskapene på området.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98208184709

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,28%

Restsaldo 111 613 000,00

Innfrielsesdato: 30.09.2063

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 30.09.2028

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er OBOS. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelses dato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet: Vi har revidert årsregnskapet for Furutunet Borettslag som viser et overskudd på kr 21 832 487. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se husordensregler for bestemmelser om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 288 i Bergen kommune. Andelsnr. 35 i Furutunet
Borettslag med orgnr. 930663301

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/116/288:

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:159

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:159

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:159

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 servitut. Rettet etter tingl. § 18. 18.03.2016 KTS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

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:159

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347081 - Bruksrett

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

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr: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:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
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:159
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:159

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:159

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2023 - Dokumentnr: 283566 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

16.03.2023 - Dokumentnr: 283581 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bruksrett til boder, teknisk rom, varme- og sprinkelsentral, og trappehus og heis

Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531

16.03.2023 - Dokumentnr: 283733 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283733 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hele tiltaket av nybygg boligblokk BB7 og BB8. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

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

Regulerings- og arealplaner

- Reguleringsplaner på grunnen:

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

- Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 62210000
Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 98,9%

PlanID: 62210000
Reguleringsformål: 2011 - Kjøreveg
Dekningsgrad: 1,0%

PlanID: 62210000
Reguleringsformål: 3060 - Vegetasjonsskjerm
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)
- Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 62210000
Sonetype: 310 - Ras- og skredfare
Dekningsgrad: 2,5%

- Reguleringsplaner under grunnen
PlanID: 62210000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 25-09-2013
20 Sandsliåsen 15
Dekningsgrad: 38,9%

- Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)
PlanID: 62210000
Reguleringsformål: 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
Dekningsgrad: 38,9%

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

- Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Arealstatus: 1 - Nåværende

Dekningsgrad: 100,0%

PlanID: 65270000

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Arealstatus: 1 - Nåværende

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)

- Hensynssoner Faresone 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: 34,7%

- Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 3230100

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

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3230101

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

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64470000

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

Plantype: 35 - Detaljregulering

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 66450000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 6240000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 65340000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
PlanID: (N/ A)
Plannavn: Ytrebygda. Gnr. 116, Bnr. 205, Sandsliåsen 40
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 1 - Planlegging igangsatt

PlanID: 70900000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 2 - Planforslag

- Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 116/ 171
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Status: 16.07.2024

Eiendom: 116/ 264
22 Sandsliåsen 15
Endring: Påbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 02.12.2020

Eiendom: 116/ 281
Endring: Påbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 13.12.2023

Eiendom: 116/ 281

Endring: Påbygg

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 30.11.2022

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 230 000 (Prisantydning)

3 060 000 (Andel av fellesgjeld)

6 290 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 291 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 299 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 302 050 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45 000,-

Tilrettelegging: 10 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 17 000,-

Oppgjørshonorar: 7 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Oppdragstaker

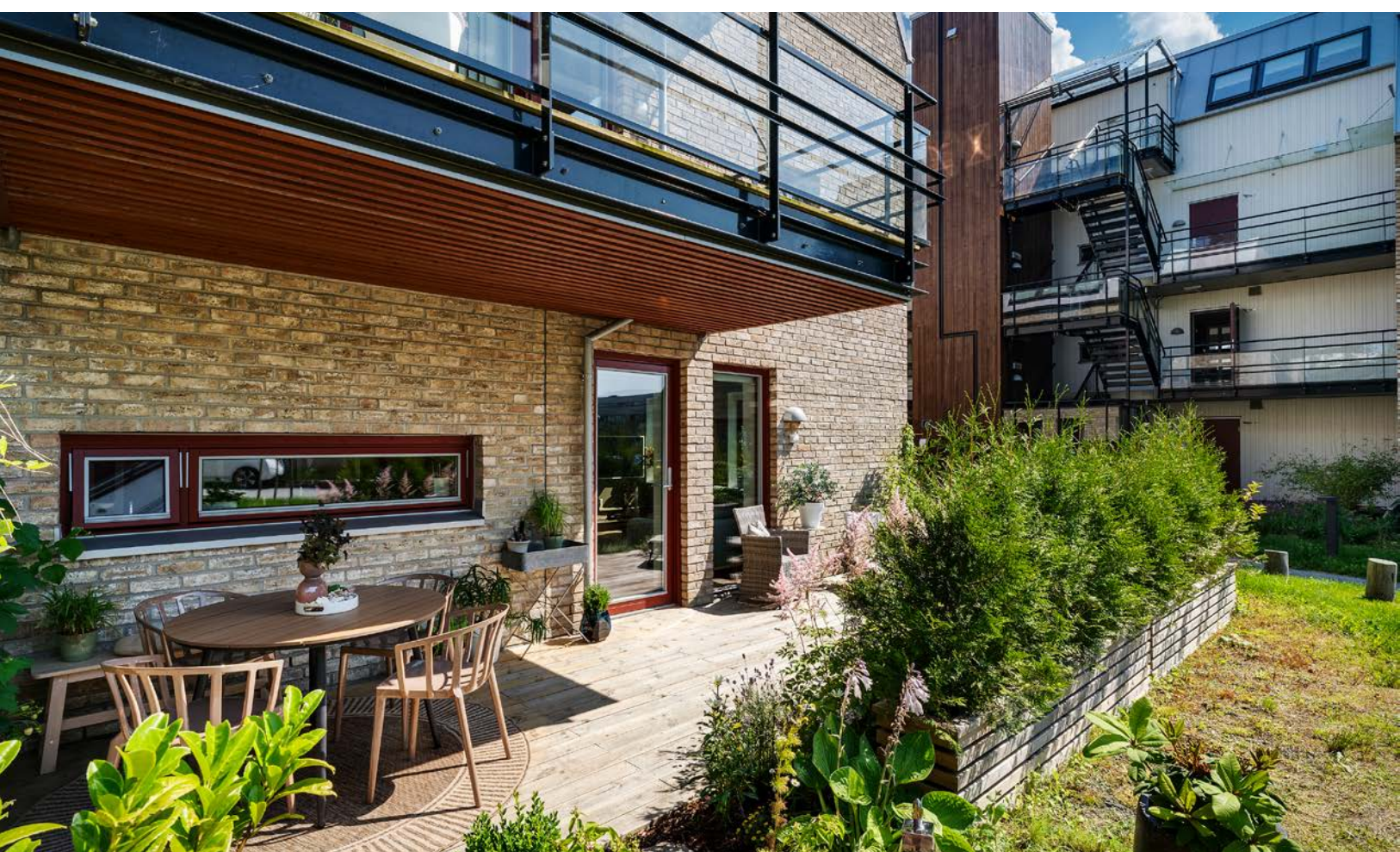
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

24.07.2025

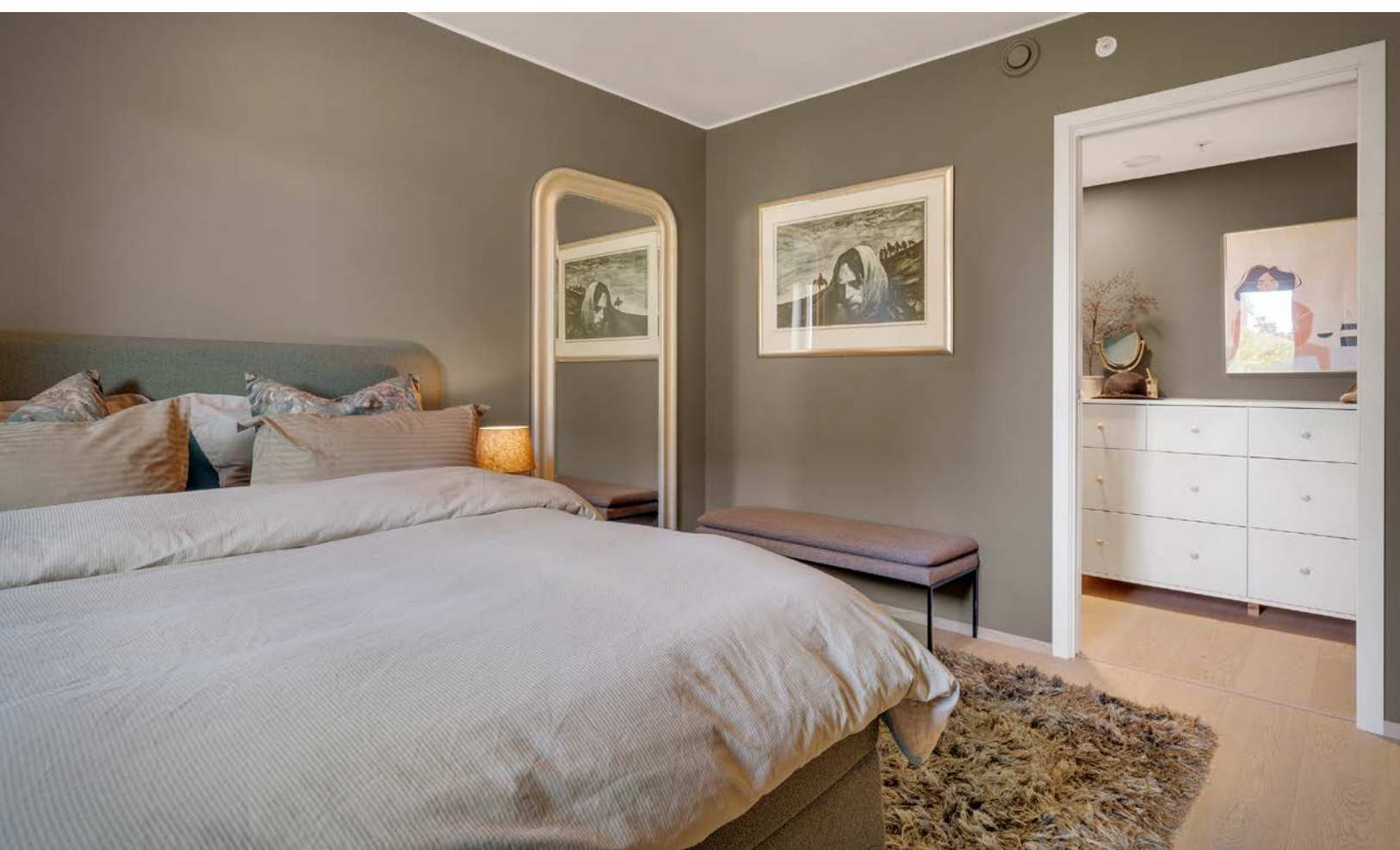
Bilder



















Plantage

Sandsliåsen 13



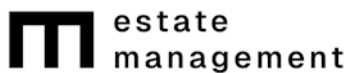
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Sandsliåsen 13

5254 SANDSLI

4601/116/0/288/35/0

Rapportdato

23.07.2025

TG 0		0
TG 1		13
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		2

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Befaring utført den 03.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Sandsliåsen 13 , 5254, SANDSLI

Matrikkel: 4601/116/0/288/35/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023 Kilde: PropCloud

Tomt: 4 037.10 m²

Hjemmelshaver(e): Cecilie Fuglesang Framholt

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bærekonstruksjon i stål og plasstøpt betong/betongelementer. Etasjeskillere i betong. Fasadevegger med isolerte bindingsverk i tre og vindsperre. Utvendig forblendet med tegl og dels med felt av tynnpuss på plater. Nordan 3lags vinduer i malte trekarmer.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 95 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 99 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang 2, bad 2, stue/kjøkken 2. Gang 1, stue/kjøkken sov 1		Beskrivelse sekundærrom Innvendig bod	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Areal hoveddel - 77m2 og utleiedel - 22m2

H0101			
BRA-i 99 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang 2, bad 2, stue/kjøkken 2. Gang 1, stue/kjøkken sov 1, bod	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 99 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod i parkeringskjeller på 5m2. Areal hoveddel - 77m2 og utleiedel - 22m2

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - utleiedel 4m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad 4.4m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 13-05-2024. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført i 2023, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtেকnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse med utgang fra kjøkken/stue på 17.8m²

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

7

Etasjeskille

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Ventilator, Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Bilde



SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Lagt opp egne kurser til kjøkken i hybel.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

Bilde



12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

SANDSLÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

13 Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på gulv på bad, laminat i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, malt platekledning/betong på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang. oppmålt til 3.5mx5.3m

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde



SANDSLIÅSEN 13 - 4601/116/0/288/35/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250210	

Selger 1 navn
Cecilie Fuglesang Framholt

Gateadresse	
Sandslåsen 13	

Poststed	Postnr
SANDSLI	5254

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250210

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i garasjeanlegg ved overtagelse, utbedret av utbygger i 2023

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 skjevgkre 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

Nei

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

Beskrivelse

Montert av FN Elektro. Koblet til Movel, kr 44,- pr mnd

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel på ca 30 kvm. Pr idag utleid som pendlerbolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tegnet inn som mulighet i plantegning OBOS ved kjøp av leiligheten

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

Document reference: 1505250210

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250210

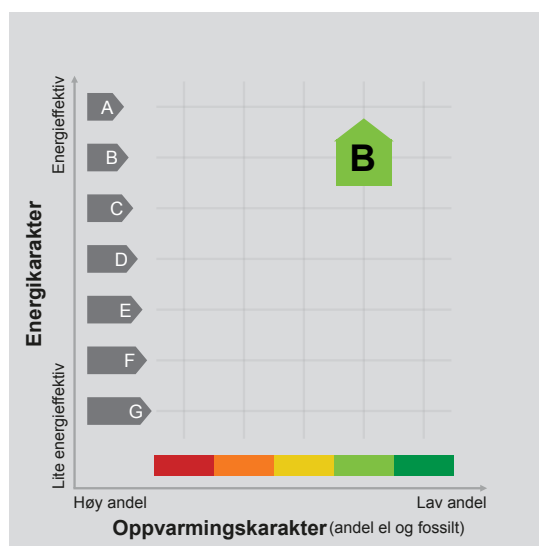
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Fuglesang	7551dbcdea3018e470ece	26.06.2025	Signer authenticated by
Framholt	831137441642d429333	12:38:12 UTC	One time code

Document reference: 1505250210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Sandsliåsen 13
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300830127
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	15e6ef68-78c2-40ea-bffb-2f680166a785
Dato	21.04.2023
Innmeldt av	COWI v/ DAVID ALEXANDER AVANN HAGLE



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

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

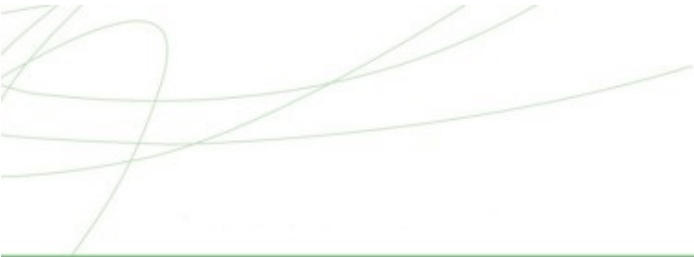
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

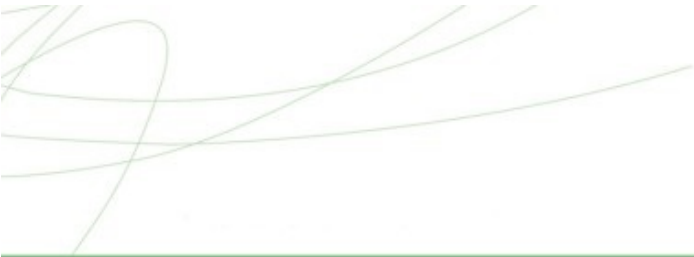
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslåsen 13
Postnr/Sted: 5254 SANDSLI
Bolignr: H0101
Dato: 21.04.2023 10:57:44
Energimerkenr: 15e6ef68-78c2-40ea-bffb-2f680166a785

Gårdsnr: 116
Bruksnr: 288
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300830127

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	99 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	100 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	100 m ²
Totalt BRA	100 m ²
Oppvarmet luftvolum	255 m ³
U-verdi for yttervegger	0.16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.10 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18.2 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65.5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0.95 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.03.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.98 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.48
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.52
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	Cow AS v/VAOS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	27.3
Ventilasjonsvarme	4.0
Varmtvann	29.8
Vifter	5.8
Pumper	0.5
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	96.3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10,329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102.87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6,792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96.04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9,642 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5,298 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5,031 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10,329 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39.5 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2240

FURUTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FURUTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Hotell Edvard Grieg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Helgestad Sulebakk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2240 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 116 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Navn Navn
- Navn2 Navn2

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Simen Helgestad Sulebakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Thorning Grundt
-

Styrets årsrapport

Siste året har for styret vært preget av et par hendelser i tillegg til at det enda er en del ting vi må gå opp.

FN Elektro gikk konkurs rundt nyttår, og styret holder på med å lande avtale med nytt elektrofirma for drift av anlegget i borettslaget. Dette inkluderer avtale for service på ventilasjonsanlegget. Når dette er på plass, er det ønskelig at beboere bruker dette firmaet til elektro arbeid, da de vil ha kjennskap til Borettslaget og vi får litt rabatterte pris på tjenester.

Vi opplevde en større lekkasje i bodene under P og Q som først begynte før jul. Dette er en reklamasjonssak, men det har gått vestlig mye tid med til å følge opp med både utbygger, forsikring og diverse entreprenører som har vært involvert.

Ellers jobber enda styret med å få på plass rutiner og finne ut av hvordan vi skal løse ulike problemstillinger. Det kommer stadig opp saker vi må løse for første gang, så vi setter pris på tålmodighet når vi prøver å løse disse tingene så kjapt vi kan.

Problemer rundt parkering fortsetter, på tross av avklaring rundt regler forrige årsmøte. Det diskuteres i Driftsforeningen at vi skal inngå avtale med privat parkeringsselskap for håndheving av parkeringsreglene på området. Dette må ses i sammenheng med at siste byggetrinn for området vil starte snart, og vi forventer da at parkeringssituasjonen forværrer seg ytterligere. Styret har gjentatte ganger prøvd å følge opp misbruk av gjesteparkeringsplassene, men dette har vi ikke tid og mulighet til.

Styret opplever enda en del ufin og ugrei kommunikasjon på våre digitale plattformer (Vibbo). Dette kommer styret til å slå hardere ned på fremover, ved å slette innlegg og kommentarer. Det er på ingen måte greit å skrive nedlatende kommentarer eller innlegg om andre beboere eller styret. Det er en klar forskjell på konstruktive tilbakemeldinger og diskusjoner, og innlegg som er nedlatende og personangrep.

Til generalforsamlingen i Furutunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furutunet Borettslag som viser et overskudd på kr 21 832 487. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930 663 301, KUNDENR. 2240

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 179 776	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 832 487	23 915 776
Tilført bygg		0	-247 240 000
Tilført tomt		0	-23 800 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	162 624 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-21 295 000	-23 086 000
Tilført andelskapital		0	350 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	108 416 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		537 487	1 179 776
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 717 262	1 179 776
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 586 482	1 915 032
Kortsiktig gjeld		-869 220	-735 256
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 717 262	1 179 776

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930 663 301, KUNDENR. 2240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 168 796	3 669 989	7 911 276	6 931 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 693 365	1 412 550	2 750 724	3 169 000
Andre inntekter	3	300 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 162 161	5 082 539	10 662 000	10 100 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	0	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-109 999	0	-110 000	-116 000
Revisjonshonorar	6	-9 925	0	-12 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-113 200	-58 229	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-3 238	-656	-50 000	-25 000
Kontingenter		-14 000	0	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-440 604	-112 057	-417 000	-547 000
Forsikringer		-155 026	-76 060	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-868 048	-91 597	-1 060 000	-928 000
Kostnader sameie		0	0	-40 000	0
Energi/fyring	10	-280 308	-89 462	-200 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-83 000	-394 000
Andre driftskostnader	11	-453 519	-150 934	-286 300	-507 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 463 377	-578 995	-2 562 300	-3 161 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		7 698 784	4 503 544	8 099 700	6 939 000
Innbetalt andel fellesgjeld		21 295 000	23 086 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		28 993 784	27 589 544	8 099 700	6 939 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 499	6 221	0	0
Finanskostnader	13	-7 168 796	-3 679 989	-7 911 000	-6 931 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 161 297	-3 673 768	-7 911 000	-6 931 000
ÅRSRESULTAT		21 832 487	23 915 776	188 700	8 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		21 832 487	23 915 776		

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930 663 301, KUNDENR. 2240

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	247 240 000	247 240 000
Tomt		23 800 000	23 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		271 040 000	271 040 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		300 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 956	44 471
Andre kortsiktige fordringer	15	35 939	32 140
Driftskonto OBOS-banken		2 201 587	1 838 421
SUM OMLØPSMIDLER		2 586 482	1 915 032
SUM EIENDELER		273 626 482	272 955 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Annen egenkapital	16	45 748 262	23 915 776
SUM EGENKAPITAL		46 098 262	24 265 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	118 243 000	139 538 000
Borettsinnskudd	18	108 416 000	108 416 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		226 659 000	247 954 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 597	70 232
Påløpte renter		35 390	648 373
Påløpte avdrag		587 073	0
Påløpte kostnader		83 160	16 651
SUM KORTSIKTIG GJELD		869 220	735 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 626 482	272 955 032
Pantstillelse Garantiansvar	19	271 040 000	271 040 000
		0	0

Bergen, 09.02.2025
Styret i Furutunet
Borettslag

Simen Sulebakk /s/

Thomas Thorning Grundt /s/

Stanka Janicic Stepanov /s/

Steffen Simonsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 610 252
Garasje	85 680
Internett	83 160
Andre overføringer (avsatt internett, gjelder 2025)	-83 160
Kapitalkostnader på IN-lån	7 138 111
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 685
Overført til kapitalkostnader	-7 168 796
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 695 932

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 567
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 693 365

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsplass	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	300 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 109 999.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 925.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 738
Andre konsulentonorarer	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-3 238

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 357
Drift/vedlikehold VVS	-103 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 758
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 710
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 762
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-440 604

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-242 010
Vann- og avløpsavgift	-440 859
Renovasjonsavgift	-185 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-868 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-169 656
Andre fyringskostnader	-110 652
SUM ENERGI / FYRING	-280 308

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Driftsmateriell	-851
Vaktmestertjenester	-148 030
Renhold ved firmaer	-125 673
Snørydding	-85 171
Andre fremmede tjenester	-28 177
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-58 136
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-453 519

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 499
SUM FINANSINNTEKTER	7 499

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 168 796
SUM FINANSKOSTNADER	-7 168 796

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	247 240 000
	247 240 000

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.116/bnr.287 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Regulering kapitalkostnader per 31.12	35 939
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 939

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 367 262
Egenkapital fra IN tidligere	23 086 000
Egenkapital fra IN 2024	21 295 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 748 262

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %, løpetid er 40år.

Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-162 624 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	23 086 000
Nedbetalt i år, IN	21 295 000
	-118 243 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-118 243 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag er 30.10.2028 Potensiell endring i felleskostnader fra 01.10.2028
4009	50
3004	500
2007	650
2018	950
1005, 1012, 1017, 2010, 2014	1 150
1016, 2005, 2019, 3014	1 200
1004, 2013, 3019, 4007	1 250
2004, 3013, 3018	1 300
2011, 4006	1 350
3011	1 400
105	1 450
1007, 1015, 2012	1 500
2017	1 550
3001, 3007, 3017	1 600
3012	1 650
1002, 1003	1 700
1011, 2003	1 750
101, 3002, 3003	1 800
106	1 850
1001	1 900
1008, 2016	1 950
1006, 2001	2 050
102, 2015	2 100
1009, 2006	2 150
104, 3006, 4008	2 200
2009	2 300
103, 4003	2 350
1010	2 450
4002	3 250
4005	4 000

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-108 416 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-108 416 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 416 000
Pantelån	118 243 000
Bregnede IN-forpliktelser	44 381 000
TOTALT	271 040 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	247 240 000
Tomt	23 800 000
TOTALT	271 040 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 2240 Selskapsnavn: FURUTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2240

FURUTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FURUTUNET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. oktober kl. 09:00 og lukker 2. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2240>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Flytte gjesteparkering i garasjen til bakkeplan/terreng

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Reidun Brit Eriksen og [Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak

Simen Helgestad Sulebakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Flytte gjesteparkering i garasjen til bakkeplan/terreng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å flytte gjesteparkeringen i garasjen til bakkeplan. Gjesteparkeringen i garasjen blir da omregulert til beboerparkering og vil tildeles etter styrets gjeldene styrevedtak for salg av parkeringsplass og selges til fastpris. Lommen med 4 gjesteparkeringsplasser blir utvidet til 5 plasser for å beholde antall gjesteparkeringsplasser. Antall gjesteparkeringer forblir da 7 stk.

Litt bakgrunn for forslaget:

Garasjeanlegget består i dag av parkeringsplasser til beboere og én gjesteparkering. Styret ser ikke at det er hensiktsmessig med denne ene gjesteparkeringen i garasjen og det introduserer også en del utfordringer for sikkerheten i garasjeanlegget.

I garasjen har mange beboere bodene sine der det blir oppbevart mye verdigjenstander. Det er dessverre et reelt problem med innbrudd i området. Det siste året har det vært 3 innbrudd i sameiene på området, sist nå i høst, med samme fremgangsmåte. Innbruddene skjer ved at uvedkommende får tilgang til garasjeanlegget og stjeler ulåste gjenstander i tillegg til å bryte seg inn i boder. Dette er noe styret ønsker å være i forkant av og sette inn tiltak før vi opplever innbrudd.

Hvis forslaget går igjennom vil vi ha en garasje kun for beboere. Dette fører til mindre ukjente i garasjen, da ingen andre enn beboere i utgangspunktet skal benytte garasjen. Vi vil også i større grad unngå at garasjen låses opp uten at beboer er tilstede med garasjen, for eksempel hvis vi får gjester.

Vi i borettslaget har tidvis mye besøk fra hjemmesykepleien i tillegg til håndverkere. Ved å flytte gjesteparkeringsplassen ut fra garasjen og på bakkeplan, vil det være bedre mulighet for disse å parkere. Hjemmesykepleien og håndverkere har en jobb som må gjøres, og kan ikke unngå å komme på besøk på grunn av manglende parkering.

Endringsforslaget er avklart at det ikke er i strid med gjeldende rammeavtale for området. Styret har også fått godkjenning av Sandsliåsen Driftsforening til å gjøre endring av parkeringslommen fra 4 til 5 plasser, da det er Sandsliåsen Driftsforening som eier internveien.

Hvis forslaget godkjennes vil det gi midler styret ønsker å bruke på en rekke tiltak og forbedringer. Styret har veldig respekt for beboernes økonomi og ønsker ikke å øke felleskostnadene mer enn høyst nødvendig. Hvis forslaget går igjennom, har borettslaget midler til å gjennomføre disse forslagene uten økning i fellesutgifter. Under er forslagene beskrevet, men disse er ikke en del av denne saken og stemmes derfor ikke direkte på. Det kan gjøres endringer hvis styret ser at det er nødvendig.

For å sikre garasjeanlegget ytterligere ønsker styret å inngå avtale med profesjonelt firma for kameraovervåkning av garasjeanlegget. Dette er noe 2 av de 3 andre sameiene allerede har inngått og styret ser på dette som et nødvendig tiltak. Kameraovervåkning vil avskrekke uvedkommende og hjelpe med å oppklare innbrudd hvis dette skulle forekomme.

Styret ønsker å gjøre en håndfull tiltak for å kontrollere kjøring og feilparkering. Disse tiltakene ses på i sammenheng med utformingen av resten av området. Vi planlegger innkjøp av blomsterpotter som vil blokkere innkjøring mellom blokkene. Vi ønsker å kjøpe inn og montere fjærbelastede stolper i lommen utenfor blokk P for å hindre parkering der. Her ser styret behov for ekstra tiltak da det er til stor sjenanse for beboerne i 1. etasje. det er avklart med Brannvesenet at slike stolper ikke hindrer utrykningskjøretøy. Vi ønsker også å kjøpe inn steiner langs veien, likt som er gjort med Orrehaugen Sameiet (sameiet rett bak oss). Dette vil hindre kjøring på vegetasjon.

Til slutt ønsker styret å kjøpe den siste tilgjengelige boden fra Obos hvis mulig. Borettslaget har i dag ingen mulighet for oppbevaring av felles utstyr, da styret ikke disponerer noe areal for oppbevaring. Dette gjør at innkjøp av for eksempel griller, bord, telt, hageredskaper, filter mm. ikke er mulig slik situasjonen er nå. Dette syntes styret er veldig synd, og ønsker å få kjøpt en bod for å muliggjøre dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne saken

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes som beskrevet i beskrivelse av sak.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.11.24

Selskapsnummer: 2240 Selskapsnavn: FURUTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner Reidun Brit Eriksen og [Navn] er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Simen Helgestad Sulebakk er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Flytte gjesteparkering i garasjen til bakkeplan/terreng

Forslaget godkjennes som beskrevet i beskrivelse av sak.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Furutunet borettslag org.nr. 930 663 301

vedtatt i stiftelsesmøte den 12.12.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Furutunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier sammen med naboeiendommene felles infrastruktur, bossanlegg, grøntanlegg, lekeplasser etc. som ligger mellom boligselskapene. Felleseiendommen er organisert som et tingsrettslig 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 boligselskapene på området.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysningssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameie § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplass i borettslagets garasjekjeller.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene er omsettelige til andelseiere i borettslaget og innenfor gnr 116 bnr 159 og utskilte eiendommer av denne eiendommen på Sandsliåsen; Sandsliåsen boligsameie gnr 116 bnr 264, Skiftingshaugen sameie gnr 116 bnr 268, Orrehaugen sameie gnr 116 bnr 281, gnr 116 bnr,.

Sandsli boligutvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget og innenfor gnr 116 bnr 159 og utskilte eiendommer av denne eiendommen på Sandsliåsen.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass andelseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Sandsli boligutvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stiftelse.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann) faktureres direkte til den enkelte etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. parkeringsplass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

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

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamling ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles

inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS` generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR FURUTUNET BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til borettslaget og skal skje på anviste plasser i garasje og på internvei. Furutunet henstiller til driftsforeningen til å finne praktiske løsninger for gjesteplasser som gjelder beboere som har behov for bruk over flere dager (mtp flytting f.eks) og lengre familiebesøk.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiens underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2025 for FURUTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930663301

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Hotell Edvard Grieg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Simen Helgestad Sulebakk er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Christer Jensen valgt. Som protokollvitne ble Rakel Kvisgaard og Maren Steine valgt

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 116 000

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Amundsen

Bengt Nilsen

Følgende stilte til valg:

Sindre Amundsen

Bengt Nilsen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Helgestad Sulebakk

Følgende stilte til valg:

Simen Helgestad Sulebakk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Thorning Grundt

Følgende stilte til valg:

Thomas Thorning Grundt

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Valgt for
Styreleder	Simen Sulebakk	1 år
Medlem	Thomas Grundt	1 år
Medlem	Sindre Amundsen	2 år
Medlem	Bengt Nilsen	2 år

Protokollen signeres av

Simen Sulebakk /s/
Møteleder

Rakel Kvisgaard /s/
Protokollvitne

Maren Steine /s/
Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for FURUTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930663301

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. oktober kl. 09:00 til 2. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Reidun Brit Eriksen og Rakel Kvisgaard er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak:

Simen Helgestad Sulebakk er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Flytte gjesteparkering i garasjen til bakkeplan/terreng

Styret ønsker å flytte gjesteparkeringen i garasjen til bakkeplan. Gjesteparkeringen i garasjen blir da omregulert til beboerparkering og vil tildeles etter styrets gjeldene styrevedtak for salg av parkeringsplass og selges til fastpris. Lommen med 4 gjesteparkeringsplasser blir utvidet til 5 plasser for å beholde antall gjesteparkeringsplasser. Antall gjesteparkeringer forblir da 7 stk.

Litt bakgrunn for forslaget:

Garasjeanlegget består i dag av parkeringsplasser til beboere og én gjesteparkering. Styret ser ikke at det er hensiktsmessig med denne ene gjesteparkeringen i garasjen og det introduserer også en del utfordringer for sikkerheten i garasjeanlegget.

I garasjen har mange beboere bodene sine der det blir oppbevart mye verdigjenstander. Det er dessverre et reelt problem med innbrudd i området. Det siste året har det vært 3 innbrudd i sameiene på området, sist nå i høst, med samme fremgangsmåte. Innbruddene skjer ved at uvedkommende får tilgang til garasjeanlegget og stjeler ulåste gjenstander i tillegg til å bryte seg inn i boder. Dette er noe styret ønsker å være i forkant av og sette inn tiltak før vi opplever innbrudd.

Hvis forslaget går igjennom vil vi ha en garasje kun for beboere. Dette fører til mindre ukjente i garasjen, da ingen andre enn beboere i utgangspunktet skal benytte garasjen. Vi vil også i større grad unngå at garasjen låses opp uten at beboer er tilstede med garasjen, for eksempel hvis vi får gjester.

Vi i borettslaget har tidvis mye besøk fra hjemmesykepleien i tillegg til håndverkere. Ved å flytte gjesteparkeringsplassen ut fra garasjen og på bakkeplan, vil det være bedre mulighet for disse å parkere. Hjemmesykepleien og håndverkere har en jobb som må gjøres, og kan ikke unngå å komme på besøk på grunn av manglende parkering.

Endringsforslaget er avklart at det ikke er i strid med gjeldende rammeavtale for området. Styret har også fått godkjenning av Sandsliåsen Driftsforening til å gjøre endring av parkeringslommen fra 4 til 5 plasser, da det er Sandsliåsen Driftsforening som eier internveien.

Hvis forslaget godkjennes vil det gi midler styret ønsker å bruke på en rekke tiltak og forbedringer. Styret har veldig respekt for beboernes økonomi og ønsker ikke å øke felleskostnadene mer enn høyst nødvendig. Hvis forslaget går igjennom, har borettslaget midler til å gjennomføre disse forslagene uten økning i fellesutgifter. Under er forslagene beskrevet, men disse er ikke en del av denne saken og stemmes derfor ikke direkte på. Det kan gjøres endringer hvis styret ser at det er nødvendig.

For å sikre garasjeanlegget ytterligere ønsker styret å inngå avtale med profesjonelt firma for kameraovervåkning av garasjeanlegget. Dette er noe 2 av de 3 andre sameiene allerede har inngått og styret ser

på dette som et nødvendig tiltak. Kameraovervåkning vil avskrekke uvedkommende og hjelpe med å oppklare innbrudd hvis dette skulle forekomme.

Styret ønsker å gjøre en håndfull tiltak for å kontrollere kjøring og feilparkering. Disse tiltakene ses på i sammenheng med utformingen av resten av området. Vi planlegger innkjøp av blomsterpoter som vil blokkere innkjøring mellom blokkene. Vi ønsker å kjøpe inn og montere fjærbelastede stolper i lommen utenfor blokk P for å hindre parkering der. Her ser styret behov for ekstra tiltak da det er til stor sjenanse for beboerne i 1. etasje. det er avklart med Brannvesenet at slike stolper ikke hindrer utrykningskjøretøy. Vi ønsker også å kjøpe inn steiner langs veien, likt som er gjort med Orrehaugen Sameiet (sameiet rett bak oss). Dette vil hindre kjøring på vegetasjon.

Til slutt ønsker styret å kjøpe den siste tilgjengelige boden fra Obos hvis mulig. Borettslaget har i dag ingen mulighet for oppbevaring av felles utstyr, da styret ikke disponerer noe areal for oppbevaring. Dette gjør at innkjøp av for eksempel griller, bord, telt, hageredskaper, filter mm. ikke er mulig slik situasjonen er nå. Dette syntes styret er veldig synd, og ønsker å få kjøpt en bod for å muliggjøre dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne saken

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes som beskrevet i beskrivelse av sak.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av

Simen Helgestad Sulebakk /s/
Møteleder

Reidun Berit Eriksen /s/
Protokollvitne

Rakel Kvisgaard /s/
Protokollvitne

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/288/0/0
Utlistet 26. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6452044953	Grunneiendom	0	Nei	1 965,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	99,8 %
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.11.2020	201432413	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62210000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	98,0 %
62210000	2011 - Kjøreveg	1,8 %
64470000	2010 - Veg	0,2 %
62210000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,8 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	29,9 %
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	< 0,1 % (588,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62210000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	30,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3	201638624
66450000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA	3	202220587
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
3230101	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN	3	190000746
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandslilåsen 40, Reguleringsplan	1	202416063
70900000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46	3	202220706

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/228	301464600	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464594	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464603	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/264	300427484-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	02.12.2020	202028328
116/281	300635388-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	13.12.2023	202317547
116/281	300635423-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.11.2022	202228445
116/268	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.12.2024	202418671

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 26. juni 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

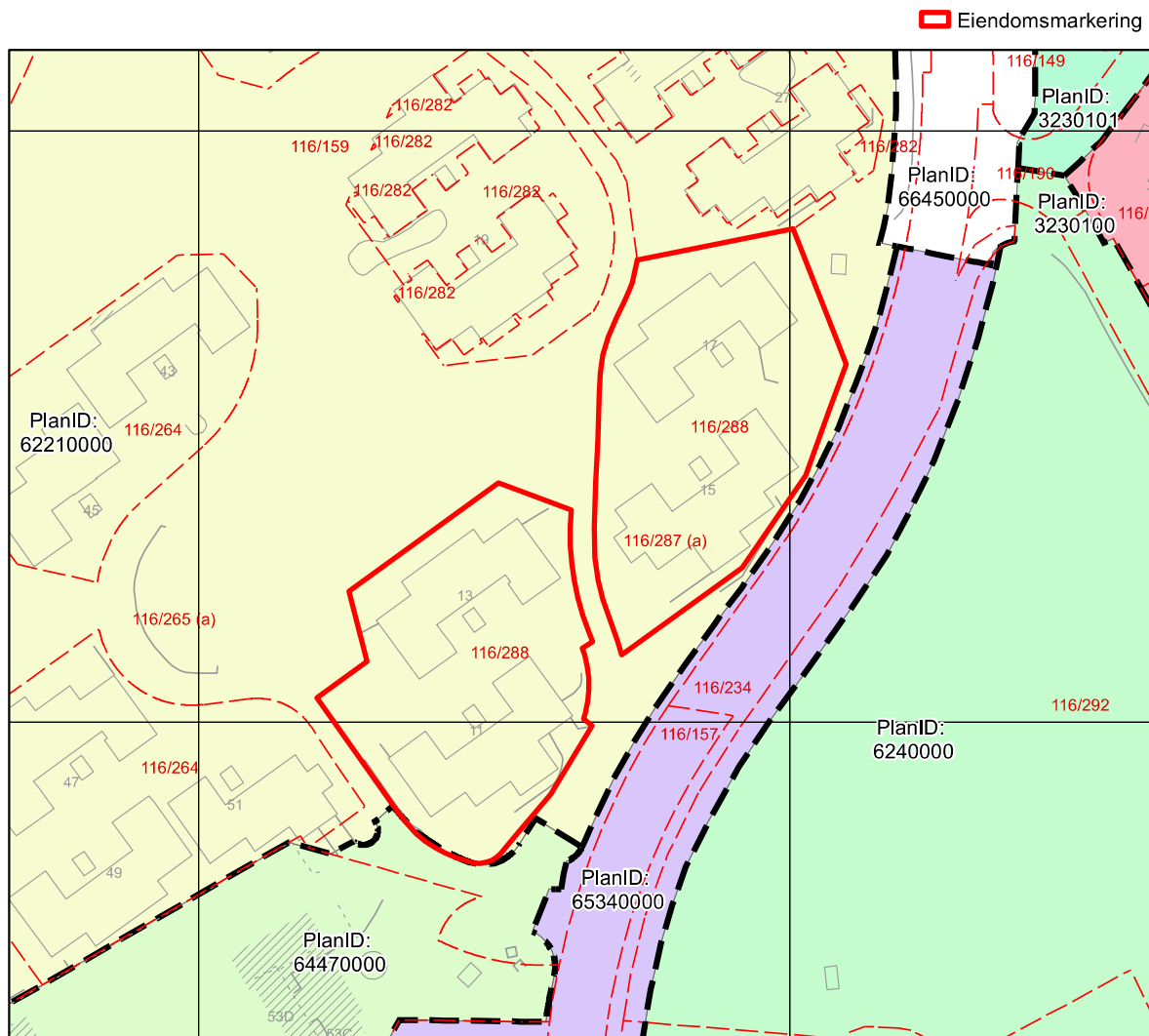
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/288/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Sandslåsen 13 m.fl.

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
62210000, 64470000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.06.2025

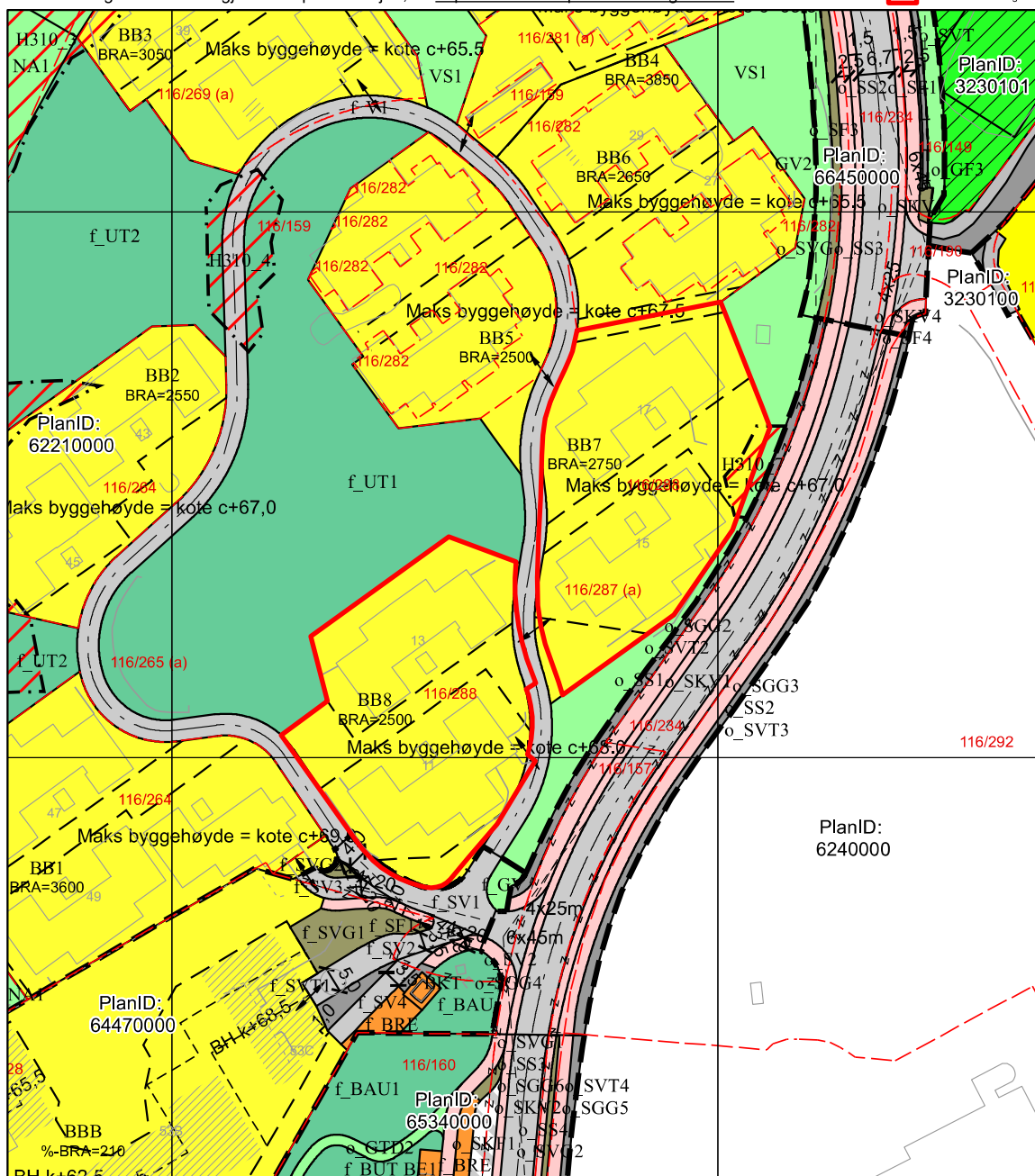
Gnr/Bnr/Fnr: 116/288/0/0

Adresse: Sandslåsen 13 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1228 - Regulert støttemur

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Faresone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

■ 1600 - Uteoppholdsareal

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2017 - Sykkelvei, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3020 - Naturområde - grønnstruktur

■ 3030 - Turdrag

■ 3040 - Friområde

■ 3060 - Vegetasjonsskjerm



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.06.2025

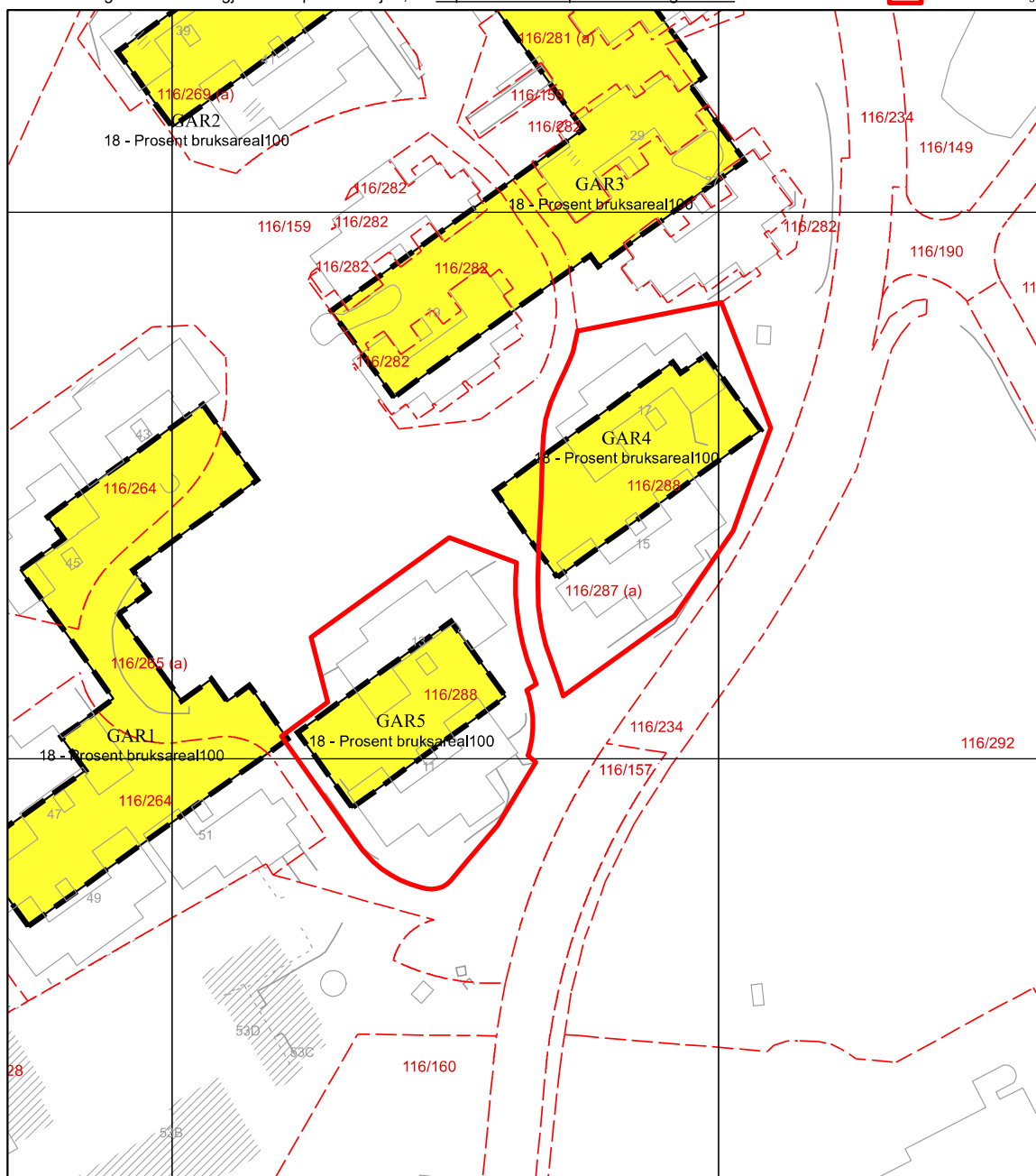
Gnr/Bnr/Fnr: 116/288/0/0

Adresse: Sandslåsen 13 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.



BERGEN
KOMMUNE

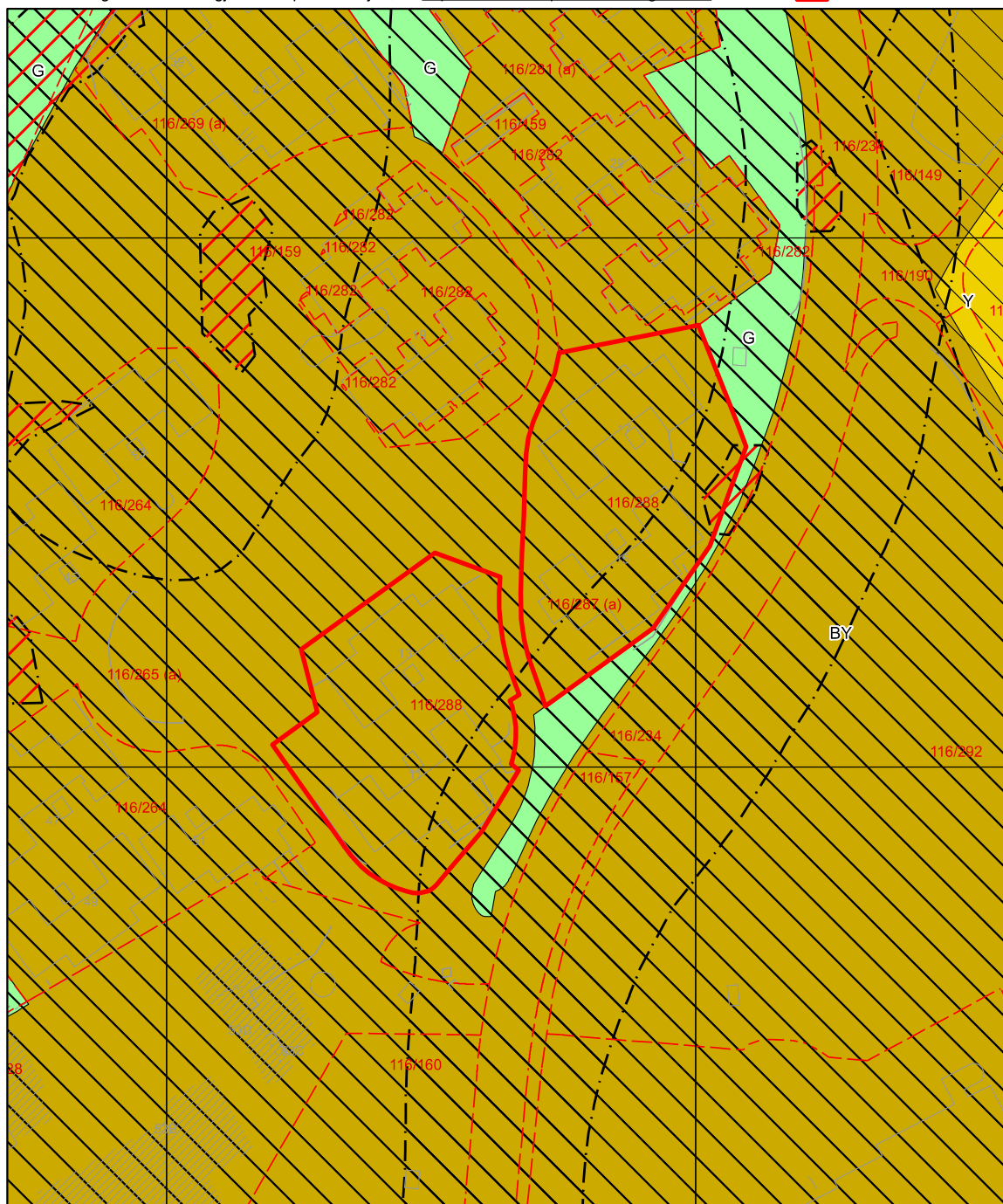
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/288/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Sandslåsen 13 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)



Arealformålgrense

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 13 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	4 min 0.3 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	9 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.7 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Sandsli	12 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommu...	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

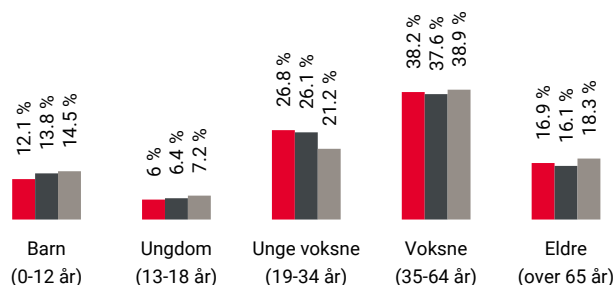
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

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	11 min 0.8 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	12 min 1 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	12 min
Rema 1000 Sandsli	12 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 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



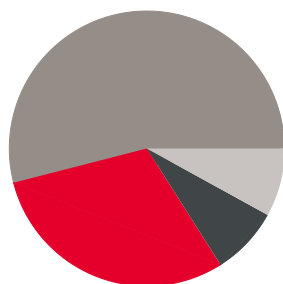
Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Sport

⚽ Petedalsmyra kunstgress	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
⚽ Feråsen borettslag balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Aktiv365 Sandsli	12 min	🚶
🚴 InterPadel Sandsli	12 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

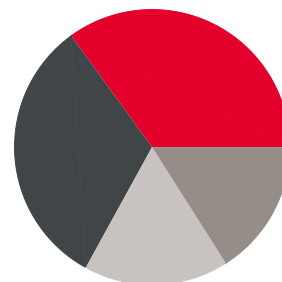
16 min 🚶



Boots apotek Sandsli

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

Sandsli
Bergen
Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 13
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre