



aktiv.

Sandsliåsen 57E, 5254 SANDSLI

Moderne og innbydende 2-roms leilighet fra 2023 Sentralt på Sandsli. Høye kvaliteter! Kun TG1. Heis. Nært Bybanen.



Eiendomsmegler | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 611,-
Selger: Daniel Hopperstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 42/47 kvm
Tomtstr.: 1718.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 289
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1505260198

Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias Nordahl-Pedersen har gleden av å presentere Sandslåsen 57E! Velkommen til en moderne og innbydende bolig fra 2023 hvor kvalitet, komfort og naturskjønne omgivelser går hånd i hånd. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med vannet og flotte turstier like utenfor døren, samtidig som Bybanen, Lagunen, dagligvarebutikk og treningssenter er bare en kort tur unna.

Verdt å nevne:

Høy standard fra 2023
Gode kvaliteter
Stor balkong
Trappefri adkomst m/heis i bygget
KUN TG1
Balansert ventilasjon
Lave bokostnader
TV/Internett inkludert i felleskostnader
Like v/bybanen og gode kollektivmuligheter
Nære flott natur og turmuligheter

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod - 5.1m2.

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Entré - 4.6m2, bad/vaskerom - 4.5m2, stue/kjøkken - 19.3m2, soverom - 9m2 og bod - 2.3m2.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1718.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Sandsli, med kort vei til både dagligvarebutikker, kollektivtransport og flotte turområder. Kiwi og Rema 1000 ligger i gangavstand, mens Lagunen Storsenter nås på ca. syv minutter med bil.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og bybane i nærheten, som gir enkel tilgang til Bergen sentrum og Flesland. I tillegg er det kort vei til arbeidsplassene på Kokstad og Flesland.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter, treningssentre, lekeplasser og gode fritidstilbud – perfekt for deg som ønsker å bo praktisk, komfortabelt og naturnært på Sandsli.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 10.1m²

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

Det er montert lyddør mellom bod og soverom.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:
Ingen forhold har fått TG 2 eller TG 3.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Det bygges nybygg i nærområdet.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja.
Støy og støv fra konstruksjon av nybygg.

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

3.etg: 47 m² BRA / 42 m² BRA-i

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

3. etg: Entré - 4.6m³, bad/vaskerom - 4.5m², stue/kjøkken - 19.3m², soverom - 9m², bod - 2.3m²

I tillegg er det en ekstern bod på 5.1 m².

Standard

Innvendige overflater |

Boligen holder en moderne og gjennomført standard med parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger som skaper et stilrent og harmonisk uttrykk. Her får du en lun og innbydende atmosfære kombinert med tidløse materialvalg og kvaliteter som gjør det enkelt å trives fra første stund. Boligen fremstår svært velholdt og har en moderne stil som passer godt til både førstegangskjøpere, par og den som ønsker en lettstelt og bekymringsfri hverdag.

Velkommen inn!

Entré |

Allerede i det du entrer boligen blir du møtt av en lys og innbydende gang med en behagelig romfølelse. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som den praktiske planløsningen gir en ryddig og funksjonell entré. Gjennomtenkte farge- og materialvalg gir et moderne og elegant førsteinntrykk som setter tonen for resten av boligen.

Stue og kjøkken |

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som skaper en luftig og moderne atmosfære. Oppholdsrommet fungerer som boligens naturlige samlingspunkt, hvor store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og gir rommet en lys og behagelig karakter gjennom hele dagen. Her kombineres tidsriktige fargetoner med flotte gulvflater og stilrene detaljer som skaper et helhetlig og eksklusivt uttrykk.

Stuen har god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord, noe som gjør rommet perfekt både til rolige kvelder hjemme og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue bidrar til en sosial og inkluderende romfølelse hvor man enkelt kan være sammen, enten man lager mat eller slapper av i sofakroken.

Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en herlig balkong på 10,1 m². Her kan man starte dagen med morgenkaffen mens solen treffer balkongen og fuglene kvitrer i bakgrunnen. Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret og byr på fine muligheter for både avslapning og hyggelige måltider utendørs.

Kjøkkenet fremstår moderne og eksklusivt med flere kostbare tilvalg som løfter helhetsinntrykket. Her får du glatte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i en stilren og funksjonell løsning. Laminatbenkeplate med underlimt vask gir et elegant uttrykk, mens integrerte Siemens Studioline-hvitevarer – kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp – understreker den høye kvaliteten. Boligen er også utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og balansert ventilasjon for ekstra komfort og trygghet.

Boligen ligger godt skjermet midt i bygget, noe som gir svært gode lydforhold og en lun bokomfort året rundt.

Bad |

Lekker og moderne helfliset baderom med varmekabler i gulvet som gir en behagelig komfort året rundt. Badet holder en stilren standard og er innredet med servant i moderne baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Her får man et praktisk og funksjonelt rom med gode materialvalg og et tidløst uttrykk. Avtrekk via balansert ventilasjon bidrar til et friskt og behagelig inneklima.

Soverom |

Boligen har et luftig og behagelig soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både seng, garderobeløsning og øvrig innredning, noe som gir rom for å skape en rolig og personlig atmosfære. Soverommet oppleves lunt og komfortabelt – et perfekt sted å trekke seg tilbake etter en lang dag.

Bod |

Boligen har svært gode oppbevaringsmuligheter med både intern bod på 2,3 m² og ekstern bod på 5,1 m². Her er det god plass til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr, koffeter og annet man ønsker å lagre uten å oppta plass i boligen.

Andre opplysninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator i stue/kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er gjesteparkering i garasjeanlegg. Gjesteparkering er gratis for én bil av gangen. Det kan registreres enten 3 timer gratis parkering med 12 timers karantenetid, eller 12 timer gratis parkering med 72 timers karantenetid. Registrering gjøres enkelt i Vibbo-appen. Utover dette gjelder betalt parkering. Det dukker stadig opp garasjeplasser til leie og kjøp.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8657286

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med:
Radiator i stue som er tilknyttet fjernvarmenett.
Elektriske varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 246 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 092,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 747 564 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 990 257 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

41/4505

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV og internett, felles forsikring og strøm i fellesareal.

Styreleder opplyser om at det per 15.05.2026 ikke er planlagt arbeid som vil føre til økninger i felleskostnader eller opptak av lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 611

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per 04.05.2026 ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 6 005

Andel fellesformue dato

04.05.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

Organisasjonsnummer

931878581

Om sameiet

Sameiet Sandsliåsåsen 57 A-D, Sameiet Sandsliåsåsen 57 E-H og Sameiet Sandsliåsåsen 57 I-M har på årsmøtene i 2026 vedtatt sammenslåing. Prosessen er igangsatt, og ventes å være klar i løpet av 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per 04.05.2026 ingen lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet har en god og stabil økonomi. I 2025 gikk sameiet med et overskudd på kr 100 569, som ble overført til egenkapitalen. Sameiet har en opptjent egenkapital på kr 680 196 og ingen langsiktig gjeld. Styret opplyser at sameiet er godt rustet for fremtidig vedlikehold uten behov for ekstra innbetalinger per i dag.

Styreleder opplyser om at det per 15.05.2026 ikke er planlagt arbeid som vil føre til økninger i felleskostnader eller opptak av lån. Om det vil bli lknings/endringer i økonomi ved sammenslåing av sameiene vet ikke styret per dags dato.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 289, seksjonsnummer 41 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/116/289/41:

27.11.1997 - Dokumentnr: 33691 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for Bergen tomteselskap til å heve kontrakten dersom eiendommen ikke er ferdig bebygget innen 4 år

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

Ulike vilkår fra det opprinnelige skjøtet, blant annet krav om ferdigstilling av bebyggelse innen 4 år samt bestemmelser om vei, vann/kloakk og gjerder. Dette er standard utbyggingsvilkår som følger eiendommen.

14.04.1998 - Dokumentnr: 9236 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedllhold av frittstående nettstasjon

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: BKK DISTRIBUTUSJON AS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale som gir BKK rett til å bygge, drifte og vedlikeholde nettstasjon på eller i tilknytning til eiendommen.

14.04.1998 - Dokumentnr: 9237 - Erklæring/avtale

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedl.hold av høyspenningskabelanlegg

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: BKK DISTRIBUTUSJON AS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale som gir BKK rettigheter knyttet til høyspenningskabler og nødvendig drift og

vedlikehold av disse.

22.05.2018 - Dokumentnr: 785173 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:212
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Naboeiendommen gnr. 116 bnr. 212 har tinglyst rett til adkomst over området.
Inneholder også bestemmelser om vedlikehold.

27.05.2022 - Dokumentnr: 566987 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:285
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Naboeiendommen gnr. 116 bnr. 285 har rett til adkomst over felles områder. Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

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

27.05.2022 - Dokumentnr: 566987 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:285
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om bruk av fellesarealer
Rettigheter og plikter i fellesarealer inkluderer også senere utskilte eiendommer
Bestemmelse om kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Regulerer bruk, drift og vedlikehold av fellesarealer mellom eiendommene, inkludert fordeling av kostnader.

27.05.2022 - Dokumentnr: 567145 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Naboeiendommen gnr. 116 bnr. 286 har rett til adkomst over området.

27.05.2022 - Dokumentnr: 567145 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Gir rett til etablering og bruk av heishus, nedstigningstårn og trapper i forbindelse med prosjektet.

06.09.2022 - Dokumentnr: 985983 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
BKK har rettigheter knyttet til nettstasjon, inkludert adgang for drift og vedlikehold samt restriksjoner på bygging nær anlegget.

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

06.09.2022 - Dokumentnr: 986300 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
BKK har rett til drift og vedlikehold av jordkabler, samt begrensninger for
terrengendringer og bygging nær kablene.

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

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

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

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

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

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

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

24.05.2023 - Dokumentnr: 531294 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sandslåsen Utbygging AS
Org.nr: 917 537 577
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere
Sandslåsen Utbygging AS har tinglyst adkomstrett over deler av området.

11.05.2026 - Dokumentnr: 518421 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS
Org.nr: 930 567 795
Elektronisk innsendt
Eiendommen kan ikke selges eller disponeres uten samtykke fra Aktiv Bergen Vest AS.
Dette er normalt knyttet til sikkerhet/pant eller utbyggingsavtale.

14.07.2023 - Dokumentnr: 761711 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/4505
Eiendommen er seksjonert, og denne enheten er opprettet som seksjon nr. 41 med formål bolig. Sameiebrøk er 41/4505.

17.01.2024 - Dokumentnr: 988678 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:290 Snr:66
Bruksrett til fellesrom m/kjøkken

Gjelder denne registerenheten med flere
Seksjonen har bruksrett til fellesrom med kjøkken sammen med øvrige seksjoner i sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 05.06.2024. Tiltaket gjelder nybygg bolig.

Det foreligger originale byggetegninger, disse samsvarer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 65340000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.05.2020

Saksnr: 201638624

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 65340000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 96,0 %

PlanID: 65340000

Reguleringsformål: 1600 - Uteoppholdsareal

Dekningsgrad: 2,6 %

PlanID: 65340000

Reguleringsformål: 1610 - Lekeplass

Dekningsgrad: 1,4 %

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 65340000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.05.2020

Saksnr: 201638624
Dekningsgrad: 90,5 %
Reguleringsformål (reguleringsplaner under grunnen):
PlanID: 65340000
Reguleringsformål: 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
Dekningsgrad: 90,5 %

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

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_7
Beskrivelse: Fana skytterlag - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 25,5 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 6240000
Plantype: 30
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C
Planstatus: 3
Saksnr: 190000612
Hensikten med planen er å regulere bolig- og områdeutvikling rundt Håvardstunvatnet med tilhørende infrastruktur og utearealer.

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

Hensikten med planen er å fastsette overordnede rammer for arealbruk og utvikling i Bergen kommune frem mot 2027. Kommuneplanens arealdel angir føringer for blant annet boligbygging, næringsutvikling, samferdsel og grønnstruktur, og skal sikre en bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunen.

PlanID: 70380000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 212 MFL., SANDSLIÅSEN 59

Planstatus: 3

Saksnr: 202220653

Planen legger til rette for boligbebyggelse og utvikling av området ved Sandsliåsen 59 med tilhørende uteområder og infrastruktur.

PlanID: 70900000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46

Planstatus: 3

Saksnr: 202220706

Planen omfatter utvikling av boligformål og tilhørende teknisk infrastruktur i området rundt Sandsliåsen 46.

PlanID: 64470000

Plantype: 35

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

Planstatus: 3

Saksnr: 201432413

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging og utvikling av Sandsliparken med tilhørende grøntområder, trafikkløsninger og felles uteoppholdsarealer.

PlanID: 63440000

Plantype: 35

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI

Planstatus: 5

Saksnr: 202220448

Planen gjelder utvikling av Sandsli som knutepunkt med fokus på bolig, næring, kollektivtransport og bymessig fortetting.

PlanID: 71690000

Plantype: 35

Plannavn: Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan

Planstatus: 1

Saksnr: 202416063

Planarbeidet gjelder regulering og videre utvikling av eiendommen Sandslåsen 40 med tilhørende bolig- og utearealer.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 116/212

Bygningsnr: 301349325

Endring: -

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 19.09.2025

Saksnr: 202411724

Eiendom: 116/195

Bygningsnr: 9572066

Endring: -

Bygningstype: Kontor- og adm.bygning rådhus

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 18.03.2025

Saksnr: 965785

Eiendom: 116/212

Bygningsnr: 301351721

Endring: -

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 26.05.2025

Saksnr: 202411713

Eiendom: 116/228

Bygningsnr: 301464600

Endring: -

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse

Dato: 25.03.2025

Saksnr: 202418739

Det er omfattende boligutvikling og fortetting i nærområdet rundt Sandslåsen og leiligheten, inkludert flere prosjekter med større boligblokker på 5 etasjer eller mer. Kjøper må derfor påregne videre utvikling i området, med mulige konsekvenser for utsyn, lysforhold, trafikk, støy og byggeaktivitet i nærområdet.

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Betalingsutsettelse
- 15 000 Grunnpakke
- 22 900 Markedspakke
- 9 000 Oppgjørshonorar
- 15 000 Tilrettelegging
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning. Foto/takst betales uavhengig.

Ansvarlig megler

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker


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

Salgsoppgavedato

15.05.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandsliåsen 57E , 5254 SANDSLI

 BERGEN kommune

 # gnr. 116, bnr. 289, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 02.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1311

Eiendomsverdi ref nr: WW2099

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 10.1m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig 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.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik. Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

Det er montert lyddør mellom bod og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 4.5m2

Bad med overflater og innredning fra byggeår

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. RH i vegg ble målt til 37.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37.5% ved en temperatur på 23.5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er simens studioline hvitevarer - kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn. Det er og montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator i stue/kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

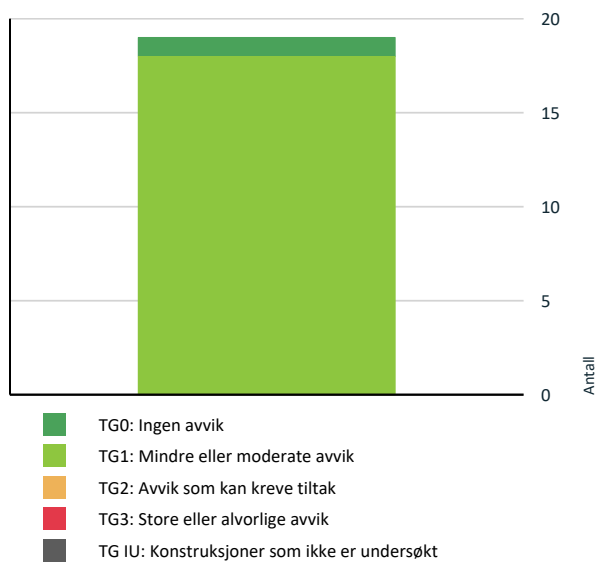
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest datert - 05-06-2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

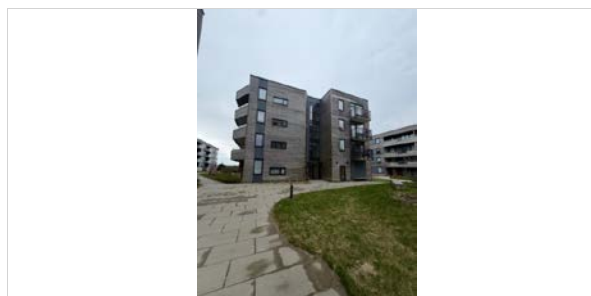
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

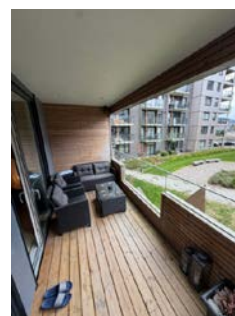
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 10.1m²



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.
Det er montert lyddør mellom bod og soverom.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra byggeår

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.5M2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. RH i veggen ble målt til 37.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37.5% ved en temperatur på 23.5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 19.3M2

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er simens studioline hvitevarer - kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn. Det er og montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 19.3M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue/kjøkken.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er 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.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

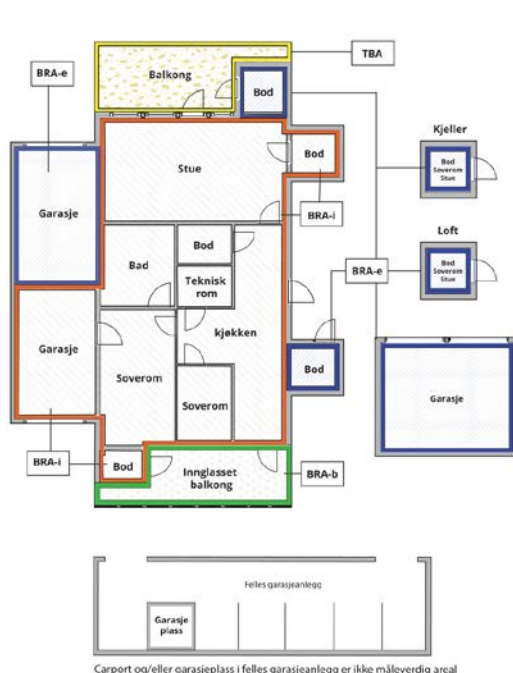
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	42			42	10
Kjeller		5		5	
SUM	42	5			10
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 4.6m ² , bad/vaskerom - 4.5m ² , stue/kjøkken - 19.3m ² , soverom - 9m ² , bod - 2.3m ²		
Kjeller		Bod - 5.1m ²	

Kommentar

Arealene oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert - 05-06-2024

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Daniel Hopperstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	289		41	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sandsliåsen 57E							
Hjemmelshaver Hopperstad Daniel							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandsli i Bergen kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger. Området fremstår rolig og familievennlig, med nærhet til både servicetilbud og større arbeidsplasser i Bergen sør. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og trenings- og fritidstilbud. Sandsli og Kokstad er et av Bergens største næringsområder med mange arbeidsplasser innen blant annet teknologi, offshore og servicevirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Daniel Hopperstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandsliåsen 57E

5254 Sandsli

4601-116/289/0/41



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det bygges nybygg i nærområdet

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ Ja

Støy og støv fra konstruksjon av nybygg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Aktiv Bergen Vest AS
Aktiv avd. Bergen Vest v/Emma Christine Wik Straume
Strandgaten 53, 5004 BERGEN
E-post: ewk@aktiv.no

Deres ref.: 1505260198 . Vår ref.: 1223-1-041

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sandslåsen 57 E-H
Organisasjonsnr: 931878581
Seksjonseier: Hopperstad, Daniel
Medeier:
Leilighetsnummer: 041
Adresse: Sandslåsen 57 E, 5254 SANDSLI
Seksjonsnummer: 41
Gnr. 116
Bnr. 289

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8657286.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet Sandslisåsen 57 A-D, Sameiet Sandslåsen 57 E-H og Sameiet Sandslåsen 57 I-M har på årsmøtene i 2026 vedtatt sammenslåing. Prosessen er igangsatt, og ventes å være klar i løpet av 2026. Det er ca 127 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 116, bnr 286. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sandslisli 360 Garasjesameie. Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding. Driftskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for bolig. Det påløper administrasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier. Melding om eierskifte sendes til oef-bergen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 611,23,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	495,00	
Felleskostnader	1 116,23	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	115,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 005,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**Bank:**

Ingen lån

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helge Minge pr. e-post: helge.minge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bo Bell, e-post: sandsliesen57eh@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00116-0289-0000-041
Eiendommens adresse	Sandsliåsen 57 E
Eier	Daniel Hopperstad , Sandsliåsen 57 E , 5254 SANDSLI N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1189612KR	0.0026	3 092,00	773,00
Abonnementsgebyr vann	3484m2	7.71	449,89	113,39
Stipulert mengde vann	4529m3	11.44	867,76	218,72
Abonnementsgebyr avløp	3484m2	10.62	619,69	156,19
Stipulert mengde avløp	4529m3	15.64	1 186,35	299,02
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Brukerpåslag nedgravde fellesløsnin	1 pr enhet	505.76	505,76	126,44
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			10 415,35	2 610,24
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

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





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1223

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Fellesrommet "Utsikten" Sandsliåsen 57 A.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57
8. Lufting av hunder
9. Balkongvask
10. nedstiging frå fortauskanten
11. Fjerning av grønske på fasader
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bo Bell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 1223 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
 - 2. 1223 Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 3. Årsmelding for Sandsliaåsen 57 e-h - 2025 (1).pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrene i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D, Sameiet Sandsliåsen 57 E-H og Sameiet Sandsliåsen 57 I-M har besluttet å fremme forslag om sammenslåing av sameiene på årsmøtene til sameiene. Dette bygger på en vurdering av at en sammenslåing erfaringsmessig vil gi administrative, økonomiske og driftsmessige gevinster.

Et sammenslått sameie vil blant annet kunne oppnå en årlig besparelse på om lag kr 100000 i forretningsførerhonorar og rundt kr 6000 i revisjonshonorar, sammenlignet med hva de tre sameiene samlet betaler i dag. I tillegg ligger det et potensial for ytterligere kostnadsbesparelser gjennom samordning og reforhandling av ulike drifts- og vedlikeholdsavtaler knyttet til bygning, eiendom og tekniske installasjoner. Det kan også installeres vannmåler, slik at man går bort fra «stipulert» forbruksavgift på vann/avløp til etter faktisk forbruk.

Juridisk grunnlag

En sammenslåing reguleres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For å kunne gjennomføre en sammenslåing kreves:

- At hvert sameie behandler saken på sitt årsmøte, og
- At forslaget vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene i hvert av de tre sameiene

Eierbrøker

Dagens eierbrøker i alle tre sameiene er basert på seksjonenes bruksareal (BRA), noe som gjør sammenslåingen uproblematisk med tanke på krav om videreføring av relative eierbrøksforhold.

Ved sammenslåing gjelder:

- Teller (seksjonens BRA) opprettholdes uendret
- Nevner erstattes med samlet BRA for det nye, samlede sameiet

Samlet oversikt over gamle og nye seksjonsnumre og eierbrøker fremgår av **vedlegg 1**.

Nye felles vedtekter

Sammenslåingen forutsetter vedtak av nye felles vedtekter. Dagens vedtekter er i stor grad like, og et forslag til nye samlede vedtekter følger som **vedlegg 2**.

For å samkjøre vedtektene er det gjort følgende tilpasninger:

- Sameiet får nytt navn: Sameiet Sandsliåsen 57
- Eiere av seksjoner i dagens Sameiet Sandsliåsen 57 A-D vil ha eksklusiv bruksrett til fellesterrassen i Sandsliåsen B da dette anses som en del av det som var inkludert i kjøpesum for de aktuelle seksjonene
- Punkt som omtaler rettigheter/plikter de tre sameiene har i dag i forhold til hverandre er omskrevet eller fjernet for at vedtektene skal samsvare med faktiske forhold etter sammenslåing

Økonomiske forhold

Det legges til grunn at alle tre sameier skal bidra med samme egenkapital per BRA. Dersom et eller to av sameiene har opparbeidet kapital som overstiger det som kreves for å oppnå lik egenkapital per BRA ved sammenslåingen, vil dette overskytende beløpet bli satt til side og utbetalt til seksjonseierne det gjelder etter at sammenslåingen er gjennomført.

Plan for sammenslåing

A) Gårds-, bruks- og seksjonsnummer

Et sammenslått sameie vil omfatte: Gnr. 116, bnr. 285, snr. 1–203 i Bergen kommune.

Se vedlegg 1 for oversikt over gårds-, bruks- og seksjonsnummer.

B) Vedtekter for det utvidede sameiet

Forslag til nye vedtekter følger av vedlegg 2.

C) Beregning av eierbrøker

Fremgår av vedlegg 1.

D) Årsmeldinger og regnskap

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for de respektive sameiene følger i vedlegg 3.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme for forslaget

Forslag til vedtak

Plan for sammenslåing godkjennes i tråd med saksfremstilling

Vedlegg

4. Vedlegg 1 - Gårds- bruks- seksjonsnummer og brøk for utvidet sameie.pdf

5. Vedlegg 2 Sameiet Sandsliåsen 57 vedtekter for sammenslått sameie.pdf

6. Vedlegg 3 Årsregnskap 2025 med rev beretning for de tre sameiene.pdf

7. Vurderinger som er gjort rev 2.docx.pdf

Sak 8

Lufting av hunder

Forslag fremmet av:

Tove Fossdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan de som eier hunder i sameiet unngå å bruke plenene i sameiet til hundetoalett.

Styrets innstilling

Styret har sett problemstillingen over tid og det ser ikke ut som om det er tilstrekkelig med punkter i husordensreglene. Vi vil vurdere å iverksette ytterligere tiltak. Punktet anbefales å tas til etterretning og ikke formelt vedtak om konkrete aksjoner.

Forslag til vedtak

Unngå å bruke sameiets plener til hundtoalett.

Sak 9

Balkongvask

Forslag fremmet av:

Tove Fossdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fint om de som spyler baljongen sin kan gi beskjed til naboen under så man kan få flyttet det man har stående

.

Forslag til vedtak

Ved balkong vasking må naboen under varsles.

Sak 10

nedstiging frå fortauskanten

Forslag fremmet av:

Andreas Aase Løseth

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Til styret!

Sak:

Forslag til årsmøtet – bedre tilkomst ved blokk F

Forslaget:

Forslaget gjeld etablering av ei nedstiging frå fortauskanten og ned til hovudvegen i området nærare blokk F.

Styrets innstilling

Fortauet og veien er bergen kommunes eiendom og eventuelle ønsker om aksjoner/tiltak må rettes til kommunen. Rampen som forespørres vil ligge utenfor sameiets eiendom og derfor utenfor styrets handlingsrom.

a)

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

- For nedstiging frå fortauskanten
- Mot nedstiging frå fortauskanten

b)

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

1. Til styret!

Sak:

Forslag til årsmøtet – betre tilkomst ved blokk F

Forslaget:

Forslaget gjeld etablering av ei nedstiging frå fortauskanten og ned til hovudvegen i området nærare blokk F.

Dagens løysing:

Dagens løysing inneber at ein må gå heilt til enden av fortauet forbi alle blokkene for å kome seg ned på hovudvegen.

Dette skaper unødige utfordringar, særleg på vinteren med mykje snø, og særleg då for personar med nedsett rørsleevne. For meg som sit i rullestol er dette lite føremålstenleg i kvardagen.

Manglande gangfelt bør ikkje vere avgjerande for om ei slik tilrettelegging kan vurderast. Omsynet til tilgjenge og brukarkvalitet bør tilleggjast vekt.

Kvifor gjennomføre:

Ei nedstiging på det aktuelle punktet vil etter mi vurdering betre tilkomsten vesentleg, ikkje berre for meg, men for.

- eldre, bebuarar
- personar med barnevogn.
- andre som har behov for betre universell utforming!

Paragraf:

Etter likestillings- og diskrimineringslova § 17 har ein plikt til universell utforming av fellesområde retta mot allmenta, og etter § 22 har ein plikt til individuell tilrettelegging.

Oppsummering:

2. Saken avvies med bakgrunn i styrets kommentarar. Etter mi vurdering framstår etablering av ei nedstiging som eit avgrensa og rimeleg tiltak sett opp mot den vesentlege betring, av tilkomsten det vil gi.

Eg stiller meg positiv til å bidra i vidare arbeid med saka dersom styret ynskjer dette.

Sak 11

Fjerning av grønske på fasader

Forslag fremmet av:

Ola Økland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vurdering av fjerning av grønske på fasader før sommeren

Styrets innstilling

Styret er enig i at dette er nødvendig , men anbefaler at dette gjøres i samarbeid med de to andre sameiene - dette av praktiske og økonomiske årsaker.

a)

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

- For Fjerning av grønske på fasader
- Mot Fjerning av grønske på fasader

b)

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

1. Fjerning av grønske på fasader

2. Styret bes koordinere dette arbeidet med de to andre sameiene og gjennomføres dette samlet. Hvis dette ikke lar seg gjøre vil vi søke å gjennomføre dette i løpet av året.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret er i utgangspunkt valgt for 2 år , men Morten Bondevik har flyttet fra sameiet og ønsker å gå ut av styret.

Innstilling

Vedtektene sier at styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer , og vi er forsåvidt dekket med de 3 gjenstående medlemmene. Styret ønsker at vi i utgangspunktet har to styremedlemmer fra "hvert bygg" og i så måte ber vi om at det velges et nytt styremedlem som fortrinnsvis bør komme fra 57E.

Det er også hensiktsmessig å ha varemedlemmer , disse velges hvert år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 919 996	1 729 227	1 887 407	1 864 308
Andre inntekter	3	36 238	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 956 234	1 729 227	1 887 407	1 864 308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 590	-8 203	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 230	-114 645	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-552 772	-276 790	-520 000	-380 680
Forsikringer		-169 328	-188 526	-170 000	-183 600
Kommunale avgifter	8	-24 374	-67 324	0	0
Energi/fyring	9	-220 809	-270 121	-279 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 146	-325 584	-325 000	-392 000
Andre driftskostnader	10	-259 271	-290 339	-366 300	-333 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 868 259	-1 689 860	-1 946 300	-1 860 080
DRIFTSRESULTAT		87 975	39 367	-58 893	4 228
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 594	13 948	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 594	13 948	0	0
ÅRSRESULTAT		100 569	53 315	-58 893	4 228
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		100 569	53 315		

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		382	11 935
Forskuddsbetalte kostnader		193 866	163 867
Andre kortsiktige fordringer	12	2 195	116 025
Driftskonto OBOS-banken		184 199	106 224
Driftskonto OBOS-banken II		34 294	0
Sparekonto OBOS-banken		326 346	315 347
SUM OMLØPSMIDLER		741 281	713 398
SUM EIENDELER		741 281	713 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		680 196	579 627
SUM EGENKAPITAL		680 196	579 627
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 966	51 293
Leverandørgjeld		29 120	82 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 086	133 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 281	713 398
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2026
 Styret i Sameiet Sandsliaasen 57 E-h

Bo Bell

Morten Lerum Bondevik

Ann Kristin Myksvoll Grini

Nicolai Andenes



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 466 341
Garasje	108 677
Kabel-tv	347 976
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 999
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 919 996

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Håndkasse	21 688
Nøkler	1 050
Utleie	13 500
SUM ANDRE INNETEKTER	36 238

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2024/2025 -140 000

SUM STYREHONORAR -140 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 202

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -8 590

SUM REVISJONSHONORAR -8 590

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -67 623

Drift/vedlikehold elektro -90 805

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 864

Drift/vedlikehold heisanlegg -106 610

Drift/vedlikehold brannsikring -34 341

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -26 758

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -149 238

Drift/vedlikehold søppelanlegg -22 913

Kostnader leiligheter, lokaler -47 621

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -552 772

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -24 374

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -24 374

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -171 316

Fjernvarme -49 493

SUM ENERGI / FYRING -220 809

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 599
Håndverktøy	-80
Annet driftsmateriale	-2 659
Vaktmestertjenester	-76 744
Renhold ved firmaer	-110 942
Snørydding	-46 389
Andre driftskostnader	-1 710
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 202
Andre kontorkostnader	-6 813
Bank- og kortgebyr	-3 221
Øreavrunding	-151
Velferdskostnader	-761
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 271

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 005
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Andre renteinntekter	207
SUM FINANSINNTEKTER	12 594

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	2 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 195

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sitt årsregnskap som viser et overskudd på 100 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 17. mars 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

Sameiet sandslåsen 57 e-h

Org.nr 931 878 581

ÅRSMELDING 2025

Styret sammensetning

Styret har siden årsmøtet 21. mai 2025 bestått av :

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

Varamedlemmer :

Thomas Harkestad
Nina Monsen

Generelle opplysninger

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

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen. For uteområdet samarbeider styret med styrene i sameiene "Sandslåsen 57 a-d " og "Sandslåsen 57 i-m" for drift og vedlikehold. Sameiet har gjesteparkeringer i garasjeanlegg lokalisert under eiendommen; selve garasjeanlegget er organisert som eget sameie med andelseiere som også er beboere i de tre sameiene i Sandslåsen 57.

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

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

skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Egenandel for skadetilfeller er kr. 12.000.

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø..

Avfallshåndteringen i Sameiet er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Sameiet resirkulerer også plast, papir, glass og metall. Det vil bli etablert en ordning med matavfall i regi av BIR i 2025.

Likestilling

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland as.

Styrets arbeid

Styret har fra årsmøtet 21. mai 2025 frem til 10. mars 2026 gjennomført 7 styremøter der det ble behandlet i anslagsvis 50 større og mindre saker. I tillegg har styreleder hatt jevnlig møte med styrelederne i de to andre sameiene for å koordinere felles aktiviteter samt avregne interne kostnader. Utover dette er styreleder og et styremedlem også del av styret i garasje-sameiet - som har sine egne møter og sakliste,

Sameiet er nå vel etablert og det er bedre oversikt og kontroll på de driftsmessige forholdene i laget. Fjorårets rapport omhandlet en del områder der de fleste nå er avklart:

- **Adgangskontroll:** Dette fungerer etter intensjonene selv om vi hadde en bekymringsfull situasjon der dørene i 57E ble stående ulåst grunnet feil i en strømforsyning. Det ble heldigvis raskt korrigert som en garantisak.
- **Felleslokaler:** Lokalene kan nå bestilles i Vibbo med betaling; det er vårt inntrykk at dette fungerer bra. Vi vil likevel presisere at en kun kan bestille til arrangementer der beboeren selv er deltaker og ansvarlig. Det er kun tillatt å ha to reservasjoner inne samtidig.

En dugnadsgjeng har fått laget en støpt plate utenfor det store felleslokalet med god bistand og billige materialer fra Scanska som bygger på nabotomten - godt resultat med minimale kostnader.

- **Garasjeanlegg:** Dette er nå skilt ut som eget sameie der Sandsliåsen 57 e-h disponerer gjesteparkeringer. Det er også en del fellespunkter som må håndteres bilateral ; eksempelvis leveres strøm til garasjeanlegg og lading via de tre leilighetssameienes strømmåler .

Tilsvarende har vi et felles sprinkleranlegg.

- **Hundehold:** Som også nevnt i fjor er det fremdeles en del hundeiere som benytter utearealene som lufteområde for hundene. Vi minner om at sameiene har nedfelt i husordensreglene at dette ikke er tillatt.
- **Pakkeboks:** Her har vi også fått støpt plate i samarbeid med Scansca og posten har satt opp pakkebokser. Det er plass til flere og det vurderes å utvide..

Men det er også noen punkter som ikke har utviklet seg i riktig retning.

Kjølerom / pickup point

Vi har etablert tilgangskontroll, innredet kjølerommet med hyller og har gjort dette tilgjengelig for beboere. Imidlertid viste det seg raskt at varmeutvikling fra kjøleanlegget medførte så høye temperaturer i det tilstøtende rommet at vi måtte slå av anlegget. Dette er gjentatte ganger tatt opp med utbygger til liten nytte da de henviser til at det ikke er krav om ventilasjon i dette rommet . Vi har nå bedt Newsec å se på mulige løsninger slik at vi kan få dette i drift.

Vedlikehold

Vi budsjetterte for å gjennomføre fasadevask i 2025. For at dette skal være kostnadseffektivt mente vi det var hensiktsmessig at det ble gjennomført samlet av alle tre sameiene . Dessverre ble det ikke prioritert hos de andre, så disse midlene står ubrukt - forhåpentligvis får vi fremdrift på dette i 2026.

Til slutt vil vi opplyse om at det har vært en del avklaringer rundt muligheten for å slå sammen de tre sameiene og dermed oppnå stordriftsfordeler både med hensyn til kostnader og avtaler og ikke minst på effektivt styrearbeid. Vi bruker svært mye tid på koordinering av aktiviteter, oppfølging av avtaler samt avstemning av økonomiposter. Som en del av dette har styret hatt flere vedtak på at vi ønsker å gjennomføre en sammenslåing. Dette blir fremmet på generalforsamlingen og det gjennomføres et eget informasjonsmøte med alle eiere den 17. mars 2026..

Årsregnskap og budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt under punktet om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet har gjort opp regnskapet for 2025 med et overskudd på 100.569. Det er bedre enn budsjettet vedtatt på forrige årsmøte (underskudd på 58 893). Dette skyldes i hovedsak at fasadevask ikke ble gjennomført som planlagt.

Sameiet har nå god økonomi med en egenkapital på 680.196 og er derfor godt rustet til å ta kommende vedlikehold på fasader og annet uten å måtte hente inn ytterligere midler fra beboerne. I den forbindelse har vi også valgt å ikke øke felleskostnadene foreløpig - men vi må fortløpende vurdere dette opp mot eventuelle prisøkninger fra våre leverandører.

Budsjett 2026

Styret laget et budsjett for 2026 i november/desember 2026 - dette fremkommer i regnskapsrapporten og viser her et budsjettoverskudd på 4.228. Budsjettet er "stramt" i den forstand at vi har lite slingringsrom på de enkelte budsjettposter - men med bakgrunn i den gode egenkapitalen er vurderingen at vil greitt kan håndtere eventuelle overraskelser.

Fellesutgifter

Som nevnt over holder vi fellesutgiftene på samme nivå som i 2025.

Bergen 09. mars 2026

Bo Bell, Styrets Leder

Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker

Gnr 116 Bnr 285 i Bergen kommune

Vedlegg pkt 4 i seksjoneringssøknaden

Seksjon	Tidligere gnr/bnr/snr	Formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	116/285/1	B	93	B
2	116/285/2	B	133	B
3	116/285/3	N	15	
4	116/285/4	N	56	
5	116/285/5	B	93	B
6	116/285/6	B	50	B
7	116/285/7	B	50	B
8	116/285/8	B	67	B
9	116/285/9	B	93	B
10	116/285/10	B	50	B
11	116/285/11	B	50	B
12	116/285/12	B	67	B
13	116/285/13	B	67	B
14	116/285/14	B	93	B
15	116/285/15	B	50	B
16	116/285/16	B	50	B
17	116/285/17	B	67	B
18	116/285/18	B	67	B
19	116/285/19	B	93	B
20	116/285/20	B	50	B
21	116/285/21	B	50	B
22	116/285/22	B	67	B
23	116/285/23	B	67	B
24	116/285/24	B	93	B
25	116/285/25	B	50	B
26	116/285/26	B	50	B
27	116/285/27	B	67	B
28	116/285/28	B	67	B
29	116/285/29	B	142	B
30	116/285/30	B	64	B
31	116/285/31	B	42	B
32	116/285/32	B	42	B
33	116/285/33	B	42	B
34	116/285/34	B	42	B
35	116/285/35	B	117	B
36	116/285/36	B	81	B
37	116/285/37	B	63	B
38	116/285/38	B	63	B
39	116/285/39	B	63	B

40	116/285/40	B	64	B
41	116/285/41	B	42	B
42	116/285/42	B	42	B
43	116/285/43	B	42	B
44	116/285/44	B	52	B
45	116/285/45	B	82	B
46	116/285/46	B	81	B
47	116/285/47	B	63	B
48	116/285/48	B	63	B
49	116/285/49	B	82	B
50	116/285/50	B	64	B
51	116/285/51	B	42	B
52	116/285/52	B	42	B
53	116/285/53	B	42	B
54	116/285/54	B	52	B
55	116/285/55	B	82	B
56	116/285/56	B	81	B
57	116/285/57	B	63	B
58	116/285/58	B	63	B
59	116/285/59	B	82	B
60	116/285/60	B	64	B
61	116/285/61	B	42	B
62	116/285/62	B	42	B
63	116/285/63	B	42	B
64	116/285/64	B	52	B
65	116/285/65	B	82	B
66	116/285/66	B	81	B
67	116/285/67	B	63	B
68	116/285/68	B	63	B
69	116/285/69	B	82	B
70	116/289/1	B	160	B
71	116/289/2	B	50	B
72	116/289/3	B	92	B
73	116/289/4	B	133	B
74	116/289/5	B	50	B
75	116/289/6	B	50	B
76	116/289/7	B	67	B
77	116/289/8	B	94	B
78	116/289/9	B	50	B
79	116/289/10	B	50	B
80	116/289/11	B	67	B
81	116/289/12	B	67	B
82	116/289/13	B	95	B
83	116/289/14	B	50	B
84	116/289/15	B	50	B
85	116/289/16	B	67	B
86	116/289/17	B	67	B
87	116/289/18	B	95	B

88	116/289/19	B	50	B
89	116/289/20	B	50	B
90	116/289/21	B	67	B
91	116/289/22	B	67	B
92	116/289/23	B	95	B
93	116/289/24	B	50	B
94	116/289/25	B	50	B
95	116/289/26	B	67	B
96	116/289/27	B	67	B
97	116/289/28	B	140	B
98	116/289/29	B	64	B
99	116/289/30	B	41	B
100	116/289/31	B	41	B
101	116/289/32	B	41	B
102	116/289/33	B	41	B
103	116/289/34	B	117	B
104	116/289/35	B	81	B
105	116/289/36	B	63	B
106	116/289/37	B	63	B
107	116/289/38	B	63	B
108	116/289/39	B	64	B
109	116/289/40	B	41	B
110	116/289/41	B	41	B
111	116/289/42	B	41	B
112	116/289/43	B	53	B
113	116/289/44	B	82	B
114	116/289/45	B	81	B
115	116/289/46	B	63	B
116	116/289/47	B	63	B
117	116/289/48	B	82	B
118	116/289/49	B	64	B
119	116/289/50	B	41	B
120	116/289/51	B	41	B
121	116/289/52	B	41	B
122	116/289/53	B	53	B
123	116/289/54	B	82	B
124	116/289/55	B	81	B
125	116/289/56	B	63	B
126	116/289/57	B	63	B
127	116/289/58	B	82	B
128	116/289/59	B	64	B
129	116/289/60	B	41	B
130	116/289/61	B	41	B
131	116/289/62	B	41	B
132	116/289/63	B	53	B
133	116/289/64	B	82	B
134	116/289/65	B	81	B
135	116/289/66	B	63	B

136	116/289/67	B	63	B
137	116/289/68	B	82	B
138	116/290/1	B	160	B
139	116/290/2	B	50	B
140	116/290/3	B	92	B
141	116/290/4	B	133	B
142	116/290/5	B	50	B
143	116/290/6	B	50	B
144	116/290/7	B	70	B
145	116/290/8	B	95	B
146	116/290/9	B	50	B
147	116/290/10	B	50	B
148	116/290/11	B	70	B
149	116/290/12	B	70	B
150	116/290/13	B	95	B
151	116/290/14	B	50	B
152	116/290/15	B	50	B
153	116/290/16	B	70	B
154	116/290/17	B	70	B
155	116/290/18	B	95	B
156	116/290/19	B	50	B
157	116/290/20	B	50	B
158	116/290/21	B	70	B
159	116/290/22	B	70	B
160	116/290/23	B	95	B
161	116/290/24	B	50	B
162	116/290/25	B	50	B
163	116/290/26	B	70	B
164	116/290/27	B	70	B
165	116/290/28	B	142	B
166	116/290/29	B	64	B
167	116/290/30	B	41	B
168	116/290/31	B	41	B
169	116/290/32	B	41	B
170	116/290/33	B	41	B
171	116/290/34	B	117	B
172	116/290/35	B	45	B
173	116/290/36	N	39	
174	116/290/37	B	41	B
175	116/290/38	B	48	B
176	116/290/39	N	57	
177	116/290/40	B	41	B
178	116/290/41	B	64	B
179	116/290/42	B	41	B
180	116/290/43	B	41	B
181	116/290/44	B	41	B
182	116/290/45	B	53	B
183	116/290/46	B	82	B

184	116/290/47	B	81	B
185	116/290/48	B	63	B
186	116/290/49	B	63	B
187	116/290/50	B	82	B
188	116/290/51	B	64	B
189	116/290/52	B	41	B
190	116/290/53	B	41	B
191	116/290/54	B	41	B
192	116/290/55	B	53	B
193	116/290/56	B	82	B
194	116/290/57	B	81	B
195	116/290/58	B	63	B
196	116/290/59	B	63	B
197	116/290/60	B	82	B
198	116/290/61	B	64	B
199	116/290/62	B	42	B
200	116/290/63	B	42	B
201	116/290/64	B	42	B
202	116/290/65	B	53	B
203	116/290/66	B	82	B
SUM NEVNER			13220	

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandslåsen 57, org. nr. 930 255 289

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte __.__.____ i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 15. juli 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sandslåsen 57. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.07.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 199 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen Gnr.116 Bnr 285 i Bergen kommune. I tillegg inngår ansvar for drift og vedlikehold av felles uteareal på gnr 116 bnr 160 i følge tinglyste erklæringer

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Boligseksjonene 138-203 har midlertidig eksklusiv bruksrett til takterrasse i Sandsliåsen 57 B. Med bruksretten følger ansvar for drift og vedlikehold. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra de berørte seksjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca 127 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 116, bnr 286. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sandsli 360 Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Sameiet Sandsliåsen 57.

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

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

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

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

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

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

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til garasjesameiet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i anleggseiendommen (Garasjesameiet). Styret bør tilstrebe at bytteplassen

ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 I-M
ORG.NR. 930255289, KLIENTNR. 1878

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 995 436	1 808 346	1 843 468	2 075 000
Ladeinntekter elbil		255 155	156 553	0	0
Andre inntekter	3	7 519	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 258 110	1 964 899	1 843 468	2 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 513	-8 130	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 230	-114 645	-122 000	-127 500
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-494 111	-452 913	-255 000	-287 120
Forsikringer		-216 021	-154 033	-216 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-24 374	-67 324	0	0
Kostnader sameie		-465	0	-50 000	0
Energi/fyring	9	-441 136	-357 723	-220 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 562	-300 407	-300 408	-365 000
Andre driftskostnader	10	-420 422	-373 202	-358 000	-324 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 180 163	-1 976 706	-1 687 408	-1 761 750
DRIFTSRESULTAT		77 948	-11 808	156 060	313 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	270	745	0	0
Finanskostnader	12	-4 162	-2 970	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 892	-2 225	0	0
ÅRSRESULTAT		74 056	-14 033	156 060	313 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-14 033		
Til opptjent egenkapital:		74 056	0		

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 I-M
ORG.NR. 930255289, KLIENTNR. 1878

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	3 411
Forskuddsbetalte kostnader		221 165	187 549
Driftskonto OBOS-banken		16 310	103 113
SUM OMLØPSMIDLER		237 545	294 073
SUM EIENDELER		237 545	294 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		136 739	62 683
SUM EGENKAPITAL		136 739	62 683
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 092	39 681
Leverandørgjeld		50 715	177 801
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 807	231 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 545	294 073
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2026

Styret i Sameiet Sandslåsen 57 I-m

Magnus Ritland Taule

Stein Erling Guldbrandsøy

Tarja Valtanen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 574 716
Garasje	115 200
TV/bredbånd	305 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 995 436

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	6 681
Nøkler	838
SUM ANDRE INNETEKTER	7 519

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	-130 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 513
SUM REVISJONSHONORAR	-8 513

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 285
Drift/vedlikehold elektro	-73 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 246
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 552
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 636
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 726
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-494 111

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-24 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-24 374

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-389 718
Fjernvarme	-51 418
SUM ENERGI / FYRING	-441 136

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 599
Håndverktøy	-1 178
Annet driftsmateriale	-1 087
Vaktmestertjenester	-153 191
Renhold ved firmaer	-199 430
Snørydding	-46 389
Andre driftskostnader	-1 426
Andre kontorkostnader	-6 804
Bank- og kortgebyr	-3 082
Øreavrundning	38
Velferdskostnader	-1 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 422

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
SUM FINANSINTEKTER	270

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 162
SUM FINANSKOSTNADER	-4 162

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 I-M

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 I-M sitt årsregnskap som viser et overskudd på 74 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 919 996	1 729 227	1 887 407	1 864 308
Andre inntekter	3	36 238	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 956 234	1 729 227	1 887 407	1 864 308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 590	-8 203	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 230	-114 645	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-552 772	-276 790	-520 000	-380 680
Forsikringer		-169 328	-188 526	-170 000	-183 600
Kommunale avgifter	8	-24 374	-67 324	0	0
Energi/fyring	9	-220 809	-270 121	-279 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 146	-325 584	-325 000	-392 000
Andre driftskostnader	10	-259 271	-290 339	-366 300	-333 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 868 259	-1 689 860	-1 946 300	-1 860 080
DRIFTSRESULTAT		87 975	39 367	-58 893	4 228
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 594	13 948	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 594	13 948	0	0
ÅRSRESULTAT		100 569	53 315	-58 893	4 228
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		100 569	53 315		

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		382	11 935
Forskuddsbetalte kostnader		193 866	163 867
Andre kortsiktige fordringer	12	2 195	116 025
Driftskonto OBOS-banken		184 199	106 224
Driftskonto OBOS-banken II		34 294	0
Sparekonto OBOS-banken		326 346	315 347
SUM OMLØPSMIDLER		741 281	713 398
SUM EIENDELER		741 281	713 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		680 196	579 627
SUM EGENKAPITAL		680 196	579 627
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 966	51 293
Leverandørgjeld		29 120	82 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 086	133 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 281	713 398
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2026
 Styret i Sameiet Sandsliaasen 57 E-h

Bo Bell

Morten Lerum Bondevik

Ann Kristin Myksvoll Grini

Nicolai Andenes



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 466 341
Garasje	108 677
Kabel-tv	347 976
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 999
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 919 996

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Håndkasse	21 688
Nøkler	1 050
Utleie	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	36 238

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2024/2025 -140 000

SUM STYREHONORAR -140 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 202

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -8 590

SUM REVISJONSHONORAR -8 590

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -67 623

Drift/vedlikehold elektro -90 805

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 864

Drift/vedlikehold heisanlegg -106 610

Drift/vedlikehold brannsikring -34 341

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -26 758

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -149 238

Drift/vedlikehold søppelanlegg -22 913

Kostnader leiligheter, lokaler -47 621

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -552 772

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -24 374

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -24 374

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -171 316

Fjernvarme -49 493

SUM ENERGI / FYRING -220 809

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 599
Håndverktøy	-80
Annet driftsmateriale	-2 659
Vaktmestertjenester	-76 744
Renhold ved firmaer	-110 942
Snørydding	-46 389
Andre driftskostnader	-1 710
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 202
Andre kontorkostnader	-6 813
Bank- og kortgebyr	-3 221
Øreavrunding	-151
Velferdskostnader	-761
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 271

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 005
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Andre renteinntekter	207
SUM FINANSINNTEKTER	12 594

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	2 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 195

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sitt årsregnskap som viser et overskudd på 100 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832975672, KLIENTNR. 1200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 673 589	1 491 063	1 630 000	1 774 068
Andre inntekter	3	4 214	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 677 803	1 491 063	1 630 000	1 774 068
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	0	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-129 000	0	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 289	0	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-113 230	-95 267	-114 000	-119 130
Konsulenthonorar		-505	-7 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-368 164	-278 418	-270 000	-310 900
Forsikringer		-186 582	-166 757	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	8	-106 667	-70 941	-100 000	-104 500
Energi/fyring	9	-257 956	-200 383	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 692	-251 790	-332 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-346 441	-224 147	-181 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 904 715	-1 295 078	-1 594 000	-1 760 200
DRIFTSRESULTAT		-226 912	195 985	36 000	13 868
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 527	1 308	0	0
Finanskostnader	12	-2 733	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		794	1 222	0	0
ÅRSRESULTAT		-226 118	197 207	36 000	13 868
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		226 118	197 207		

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	6 925
Felleskostnader	1 304 096
Garasje	100 118
TV/Bredbånd	262 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 673 589

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning S1200/1223/1878	465
Startkapital	2 625
Utleie	1 124
SUM ANDRE INNETEKTER	4 214

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 189

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 2024/2025	-129 000
SUM STYREHONORAR	-129 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 367

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 289
SUM REVISJONSHONORAR	-8 289

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 743
Drift/vedlikehold elektro	-93 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 967
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 837
Kostnader leiligheter, lokaler	45 422
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 164

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 773
Vann- og avløpsgebyr	-103 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 667

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-203 664
Fjernvarme	-54 293
SUM ENERGI / FYRING	-257 956

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 941
Håndverktøy	-279
Annet driftsmateriale	-333
Vaktmestertjenester	-77 119
Vakthold	-42 511
Renhold ved firmaer	-129 681
Snørydding	-70 244
Andre driftskostnader	-1 968
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 367
Andre kontorkostnader	-2 210
Bank- og kortgebyr	-2 953
Øreavrunding	74
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 441

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	39
Andre renteinntekter	119
SUM FINANSINTEKTER	3 527

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-171
Andre rentekostnader	-2 052
Renter og provisjon kassekreditt	-510
SUM FINANSKOSTNADER	-2 733

NOTE 13**EGENKAPITAL**

Selskapet har negativ egenkapital, og har gjort tiltak fra og med november 2025 ved å øke felleskostnadene.

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på 226 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 20. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vurderinger som er gjort av styrene som grunnlag for sammenslåing:

Økonomiske:

Estimert årlig besparelse pr sameie ca 100 000 – 120 000

Engangs besparelse pr sameie ca 60 000.

Engangs utgift pr sameie pr sameie ca 80 000

Besparelser:

- Honorarer til OBOS totalt 106 000. Dvs årlig 35 000 pr sameie.
- Styrehonorar ca 30 000 pr sameie.
- Stordrift fordeler ved innkjøp. Estimert til 3-5% pr. sameie. Årlig 30 000-50 000. (Drift/vedlikehold, Forsikringer, Tv bredbånd)
- Færre vannmålere å installere. Estimert besparelse for installasjon: 60 000 kroner. 20 000 pr sameie. Pluss årlig leie besparelse på 3 000 pr sameie pr år.
- Vi vil få en mer robust økonomi ved en større enhet.

Enganskostnader:

- Engangskostnad for etablering ca 80 000 pr sameie. OBOS kost pluss offentlige gebyrer.

Andre betraktninger.

- Ved å ha et felles styre unngår en avklaringsmøter mellom styrene for saker som gjelder fellesområder samt at en unngår avregninger mellom sameiene, noe som tar mye tid i dag. Dvs raskere og enklere beslutningsprosesser.
- Avklaringsmøter fungerer godt i dag, men ikke gitt at dette vil fungere for evt fremtidige styrer.
- Helhetlig planlegging.
- Samme regelverk for alle byggetrinn
- Mulig større avstand mellom beboere og styre. Dette kan forbedres med deltakelse i fellesmøter og bruk av Vibbo.
- Ulik årgang på byggetrinnene med ulik vedlikeholds-syklus. Da byggene er bygget av samme utbygger og kort tid mellom byggetrinnene, mener styrene at evt vedlikeholdsutgifter vil jevnes ut over tid.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

Selskapsnummer: 1223 Selskapsnavn: SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/18858-10
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 05.06.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 289
Adresse : Sandslåsen 57E
Tiltakshaver : SANDSLÅSEN UTBYGGING AS
Tiltaket : Nybygg bolig

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

VEDTAK

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

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/289/0/0
Utlistet 04. mai 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6454073606	Grunneiendom	0	Ja	615,5 m ²	Sikker	-	Ja
6454073608	Grunneiendom	0	Nei	1 103,0 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 utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	64,2 %
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	35,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	96,0 %
65340000	1600 - Uteoppholdsareal	2,6 %
65340000	1610 - Lekeplass	1,4 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	54,7 %
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	35,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	90,5 %

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	Byfortettingszone	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	25,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70380000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 212 MFL., SANDSLIÅSEN 59	3	202220653
70900000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46	3	202220706
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	201432413
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliaasen 40, Reguleringsplan	1	202416063

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/212	301349325	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	19.09.2025	202411724
116/195	9572066	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2025	965785
116/212	301351721	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	26.05.2025	202411713
116/212	301351721	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	26.05.2025	202411713
116/212	301351884	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	01.09.2025	202411709
116/212	301351884	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	01.09.2025	202411709

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/195	301520130	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301520130	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301521270	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301521212	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301521212	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301520866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301520866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/228	301464600	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
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

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 04. mai 2026



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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 116/289

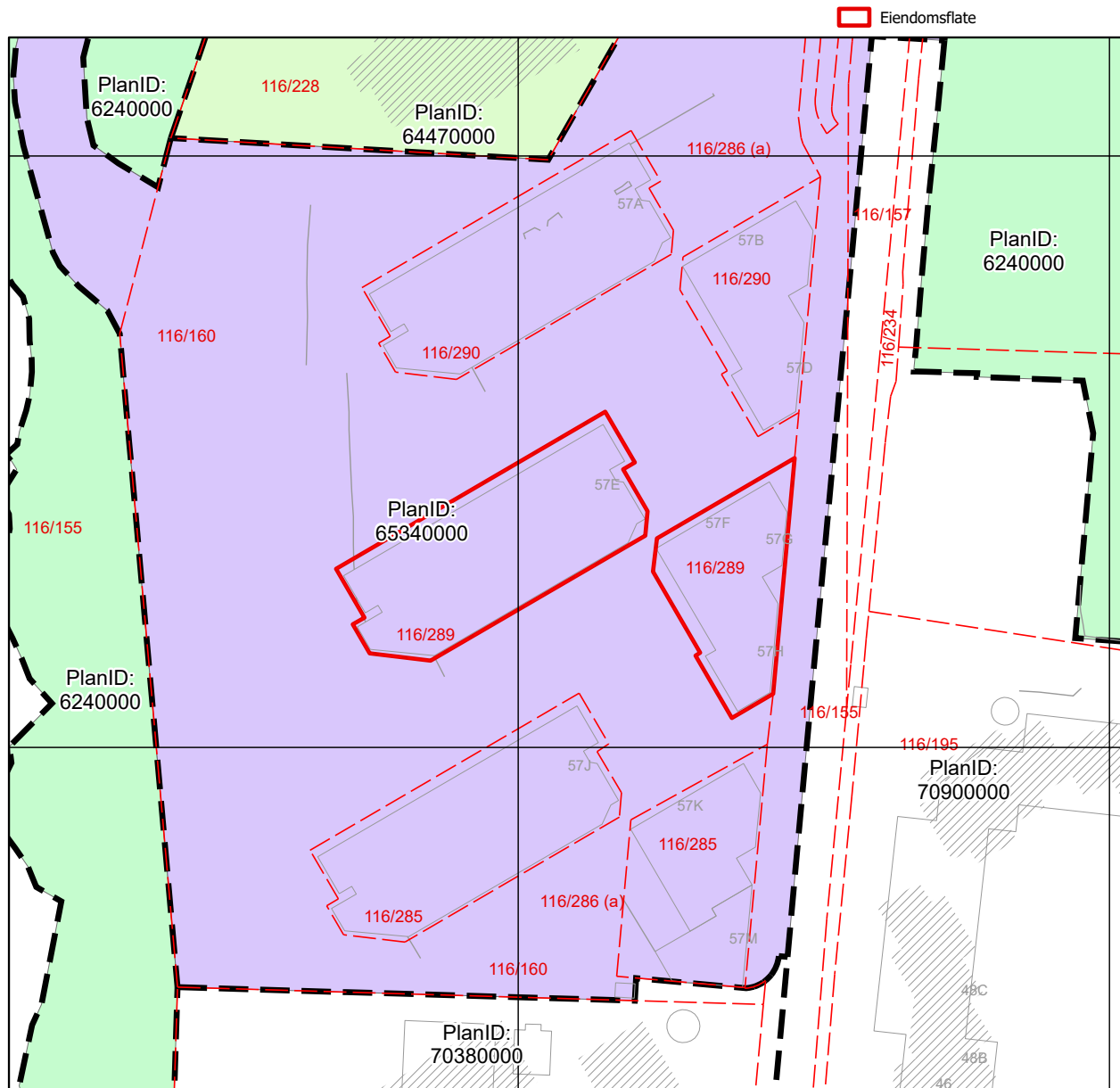
Dato: 04.05.2026

Adresse: Sandslåsen 57E m.fl.

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




Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 65340000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

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


Juridisklinje

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

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse



Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5



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

-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1510 - Energianlegg
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1690 - Annet uteoppholdsareal
-  1801 - Bolig, forretning
-  1802 - Bolig, forretning, kontor

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3030 - Turdrag

Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

RPJURPUNKT

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

RPJURLINJE


∕ ∕ ∕ 1211 - Byggegrense

∕ ∕ ∕ Reguleringsplanomriss

∕ ∕ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 116/289

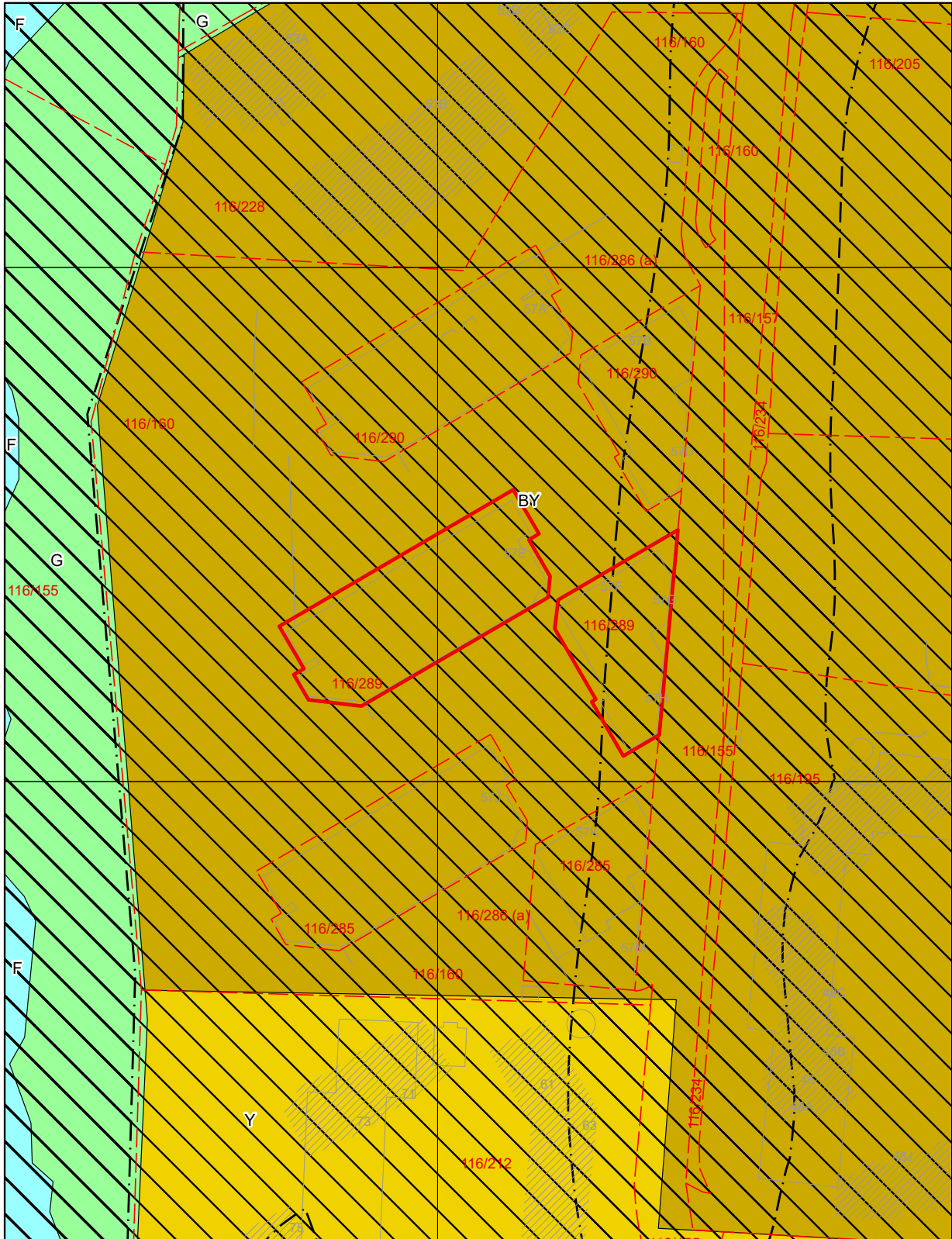
Dato: 04.05.2026

Adresse: Sandslåsen 57E m.fl.







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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  Friluftsområder

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 57E - Nabolaget Sandsli - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	7 min 0.6 km
Sandslivegen Linje 1	10 min 0.8 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.5 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	25 min
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

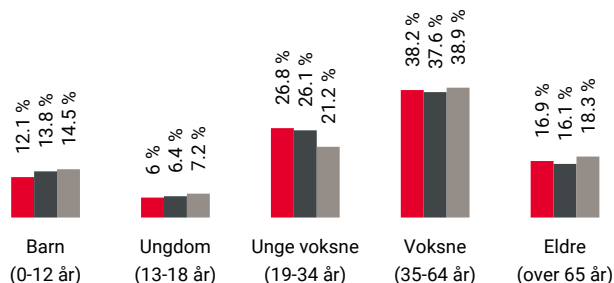
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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) 55 barn	13 min 1 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	16 min 1.2 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 132 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare


Kiwi Sandsli	10 min
Rema 1000 Sandsli	11 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

 Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

Sport

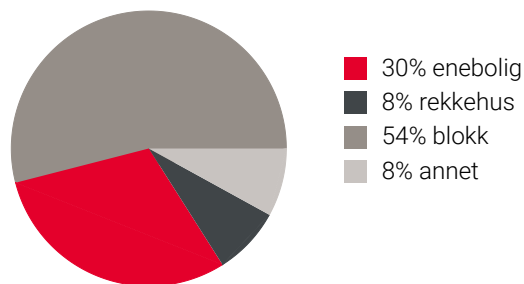
 Petedalsmyra kunstgress 8 min 
Fotball 0.6 km

 Sandsli sportsenter 11 min 
Aktivitetshall, squash 0.9 km

 Aktiv365 Sandsli 11 min 

 InterPadel Sandsli 11 min 

Boligmasse



«Vil ikke bo andre steder»

Sitat fra en lokalkjent

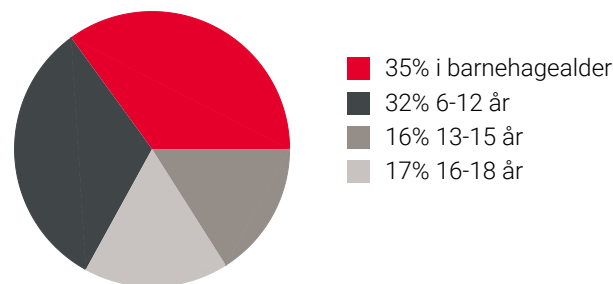


Varer/Tjenester

 Fanatorget 20 min 

 Boots apotek Sandsli 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

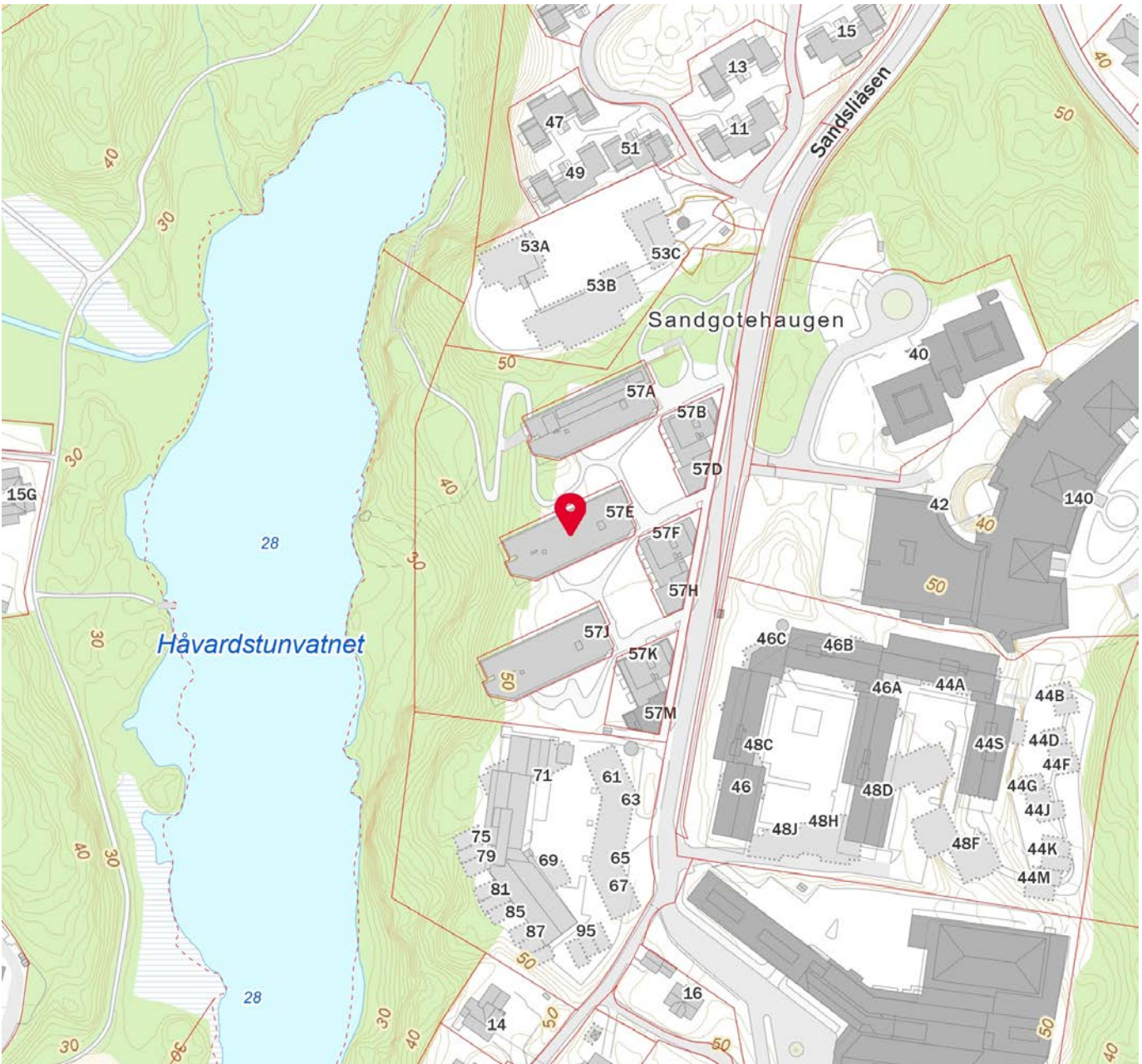
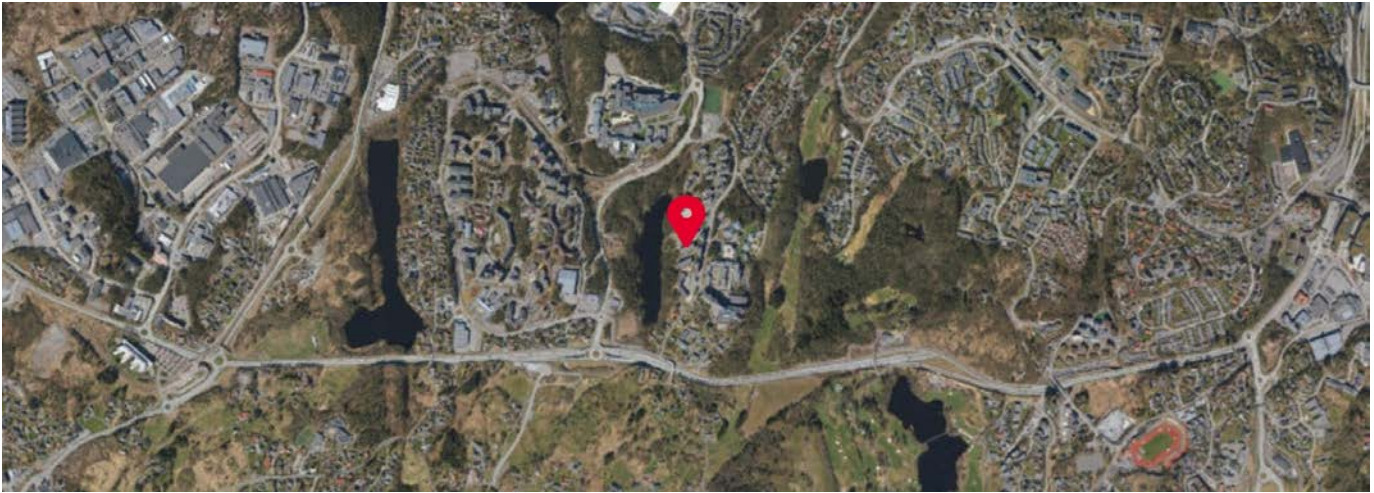


0% 46%

 Sandsli
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Sandslåsen 57E
5254 SANDSLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen**Telefon:** 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre