

aktiv.

Sandslimarka 269, 5254 SANDSLI

**Strøken 2-roms i bygg fra 2022.
Stor & solrik balkong målt til
11,7m². Heis. 200M til Bybanen.
Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 1 281,-
Selger: Boligbygg Vest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 42/47 kvm
Tomtstr.: 8376.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 272
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1505250132

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har den store gleden av å presentere Sandslimarka 269.

En lekker 2-roms leilighet med moderne standard, ferdigstilt i 2022. Leiligheten ligger usjenert til i byggets 5. etasje, og byr på flott utsikt, rikelig med naturlig lys og gode solforhold. Alt i alt, en flott leilighet, hvor alt er tilrettelagt for en enkel hverdag.

Verdt å nevne:

Lite bruksslitasje - nytt i 2022

Balkong målt til 11,7 kvm

God takhøyde

Vannbåren gulvvarme

Ekstern bod på 5 kvm

Ca. 200 meter til bybanestopp

Gangavstand til treningssentre, caféer, restauranter, dagligvarer m.m.

Leiligheten inneholder:

Entré, bad/vaskerom, soverom, bod, stue og kjøkken + ekstern bod i kjeller.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

5. etasje

BRA-i: 42 m² Entré(3,6m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(19,9m²), bod(2,5m²)

TBA fordelt på etasje

5. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8376.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, plen, bed og diverse beplantning

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på veletablerte Sandsli, med kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og store arbeidsplasser. Rema 1000- og KIWI Sandsli er også like ved. Det er i tillegg kort vei til Lagunen Storsenter for et større utvalg av butikker.

I området finner du flere spisesteder som Panda Mat, Sushi NamNam, Bergen Burger

og Domino's Pizza.

For deg som liker tur og trening, finnes det mange muligheter i nærheten - blant annet turstier til Storgrinden, Blomsterdalen, Hordnesskogen, Arboretet og Stendafjellet. Sandslibanen, Sandslihallen og Fana Golfklubb er gode alternativer for sportslige aktiviteter. Ønsker du å trene innendørs, finnes det flere treningssentre som Barry's Fana, SATS Kokstad og CrossFit Fana.

Til Equinor og Kokstadflaten er det ca. 5 minutter med bil. Til Bergen Sentrum er det ca. 20 minutter med bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

International School Of Bergen (1-10 kl.) 0.2 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 1.3 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 2.3 km

Ytrebygda skole (8-10 kl.) 1.6 km

Sandsli videregående skole 0.8 km

Nordahl Grieg videregående skole 4.6 km

Barnehager:

International School Of Bergen (1-5 år) 0.1 km

Capella barnehage (0-5 år) 0.6 km

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.8 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinforblendning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate gulv

Avvik: Det ble registrert bom i en av flisene ved døren inn til badet. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling per etasje

5.etg: 47 m² BRA / 42m² BRA-i

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

5. etg: Entré(3,6m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(19,9m²), bod(2,5m²)

I tillegg medfølger én ekstern bod på 5m²

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre. Her får vi et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen en ekstern sportsbod på ca. 5 kvm.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre til boligens samlingspunkt, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi at store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuens størrelse gir god plass til å møblere både med spise- og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til solrik balkong målt til 11,7 kvm. Her har du god plass til utemøbler og godt selskap.

Lys og lekker kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Bad |

Badet har moderne løsninger med vegghengt toalett, helstøpt servant og skuffer med slette fronter under servanten som gir godt med oppbevaringsplass. Dusjhjørnet er utstyrt med dusjdører i klart glass, og det er opplegg for vaskemaskin. For ekstra komfort er det vannbåren gulvvarme og downlights i himling.

Soverom |

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement. Soverommet er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Bygget er godt isolert, så her kan du være sikker på en god natts søvn.

Andre opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

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

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

Parkering

- Sameiet har sykkebod i garasjen og ved inngangspartiet.
- Gjesteparkering i felles garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3811177

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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gangen, stue og kjøkken, varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 12 193

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, og renovasjonsgebyr. Feeing kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr 3 092,-

Formuesverdi primær

Kr 692 719

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 770 874

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

41/8529

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, strøm- og vedlikehold i fellesarealer, kostnader relatert til fjernvarme/varmtvann betales a-konto via felleskostnader.

Avregning kvartalvis eller årlig av fjernvarme. Seksjonseiere som kjøper og selger eiendom midt i måling vil få ettersendt avregning samt kostnader som oppstår ved avregning midt i perioden. Gebyr for avregningen tilfaller både kjøper og selger.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 281

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 10 304

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sandslikollen Boligsameie

Organisasjonsnummer

828180592

Om sameiet

Sameiet består av 136 boligseksjoner og 1 næringsseksjon(garasjeanlegg).

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 272, seksjonsnummer 21 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:

4601/116/272/21:

25.11.1981 - Dokumentnr: 27491 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2012 - Dokumentnr: 968039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 187754 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:273

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2021 - Dokumentnr: 143609 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:278

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om infrastruktur

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2021 - Dokumentnr: 904561 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/8529

07.12.2021 - Dokumentnr: 1539329 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:115

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker, utomhusanlegg og infrastruktur utsendt av Bergen kommune, datert 15.05.2023.

Det foreligger ferdigattest for felles garasje- og bodanlegg utsendt av Bergen kommune, datert 10.03.2023

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbeb. - blokkbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 61500000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 61500000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 94,7 %

Reguleringsformål: 2011 - Kjøreveg

Dekningsgrad: 2,5 %

Reguleringsformål: 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Dekningsgrad: 1,6 %

Reguleringsformål: 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
Dekningsgrad: 0,6 %

Reguleringsformål: 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Dekningsgrad: 0,4 %

Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 61500000
Sonetype: 140 - Frisiktsone
Dekningsgrad: 0,9 %

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Kommunedelplaner under arbeid
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnummer: 202417461
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 61170000
Plannavn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND
Saksnummer: 202002685

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 116/115
Bygningstype: Annen forretningsbygning
Saksnummer: 201809386

Eiendom: 116/273
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Saksnummer: 202416821

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:

Provisjon: 45 000,-

Tilrettelegging: 12 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

07.05.2025

PLANTEGNING



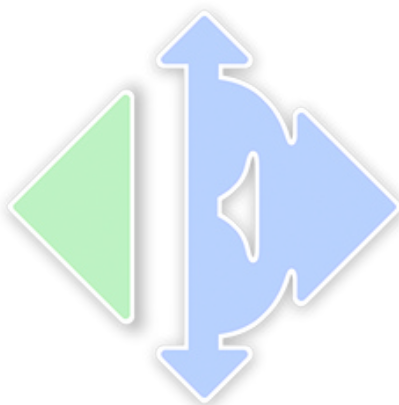
ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Sandslimarka 269
5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:116, Bnr: 272
Hjemmelshaver:	Boligbygg Vest As
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2022
Tomt:	8 376 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boligbygg Vest As
Befaringsdato:	06.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinforblending. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Anders Neteland

Kontaktperson: Anders Neteland

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområde på Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler. Fanatorget bydelssenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. Like nede i hovedveien finner man gode bussforbindelser. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: SANDSLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Navn/foretaksnavn: 828 180 592

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 20.11.2021

Stiftelsesdato: 22.07.2021

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i gangen, stue og kjøkken, varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5. Etasje	42	0	0	12	39	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	42	5	0	12	39	8
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(3,6m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(19,9m²), bod(2,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/05/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i en av flisene ved døren inn til badet. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
 Vinduene er fra byggeår.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
 Dørene er fra byggeår.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,7m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

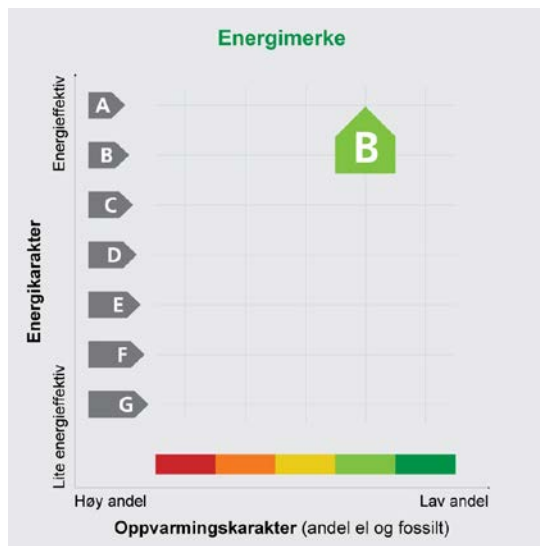
Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det ble registrert bom i en av flisene ved døren inn til badet. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Adresse	Sandslimarka 269
Postnr	5254
Sted	Sandsli
Leilighetsnr.	
Gnr.	116
Bnr.	272
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	300788952
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2022-1399504
Dato	20.05.2022

Innmeldt av Asplan Viak AS v/ Asplan Viakv/MASM



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

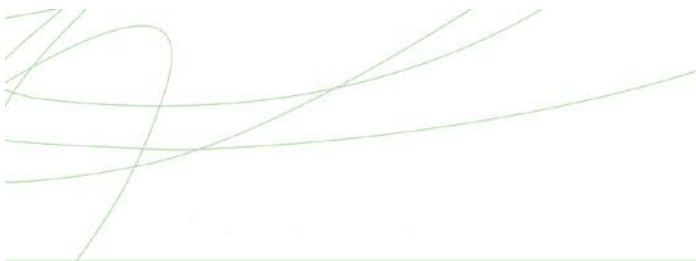
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

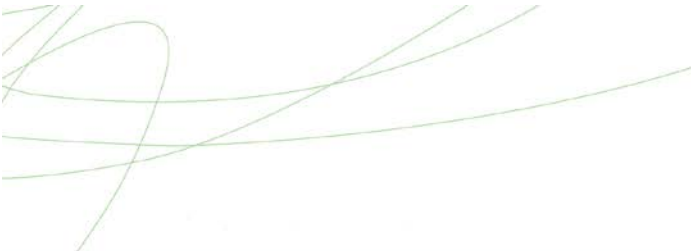
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 42,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

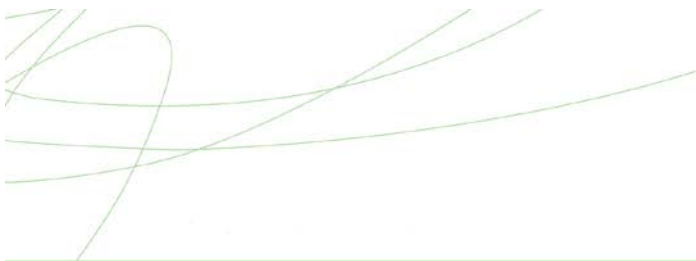
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslimarka 269

Postnr/Sted: 5254 Sandsli

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0502

Dato: 20.05.2022 14:12:30

Energimerkenummer: A2022-1399504

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Asplan Viak AS v/ Asplan Viakv/MASM

Gnr: 116

Bnr: 272

Seksjonsnr: 21

Festenr:

Bygnnr: 300788952

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 4601

Gnr. 116

Bnr. 272

Snr. 21

Fnr.

Gateadresse Sandslimarka 269

Postnummer 5254

Poststed Sandsli

Bygningsnr. 300788952

Bolignr. H0502

Beskrivelse bolig/bygning

Dato fil opprettet 20.05.2022

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2022

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	10 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²	
Oppvarmet BRA	42 m ²	
Totalt BRA	42 m ²	
Oppvarmet luftvolum	109 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,73 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	89,4 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,90 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,90 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,44
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Asplan Viakv/MASM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	18,3
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,5
Varmtvann	29,8
Vifter	10,6
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4132 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2477 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3718 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2283 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1849 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4132 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,1 %
--------------------------------------	--------

Trivselsregler for Sandslikollen Boligsameie

Innholdsfortegnelse

<i>Innholdsfortegnelse</i>	1
<i>1. Innledning</i>	3
<i>2. Formål</i>	3
<i>3. Bruk av seksjonen</i>	3
<i>4. Støy</i>	4
<i>5. Dyrehold</i>	5
<i>6. Fellesområder</i>	5
6.1 Heis	6
6.2 Skader på fellesområdene.....	7
<i>7. Fasader</i>	7
<i>8. Egne terrasser (seksjonseiers ansvar)</i>	8
<i>9. Garasje</i>	9
9.1 Gjesteparkering.....	11
9.2 Parkeringsplasser for forflytningshemmede	11
9.4 Plikter i forhold til garasjeanlegg	12
<i>10. Sykkelparkering</i>	12
<i>11. Sportsbod</i>	12
<i>12. Avfallshåndtering</i>	13

Sandslikollen Boligsameie

<i>15. Dugnad.....</i>	<i>14</i>
<i>17. Utvendige endringsarbeider</i>	<i>14</i>
<i>18. Låsing av dører</i>	<i>15</i>
<i>19. Oppvarming</i>	<i>15</i>
<i>20. Skilting</i>	<i>16</i>
<i>21. Utleie</i>	<i>16</i>
<i>23. Erstatningsansvar.....</i>	<i>17</i>
<i>24. Gyldighet.....</i>	<i>17</i>

Trivselsregler

1. Innledning

GRATULERER MED NY BOLIG! Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Beboerne plikter å rette seg etter trivselsreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende. Styrets medlemmer plikter å påse at trivselsregler blir overholdt. Når det er åpenbare behov for justering av trivselsreglene før neste sameiermøte, kan styret endre reglene med virkning fram til neste sameiermøte der endringen må godkjennes.

Trivselsreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtekter.

2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Trivselsreglene har som hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Reglene skal anses som retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt.

3. Bruk av seksjonen

Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene. Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme. Se FDV dokumenter i Bygr for å best orientere seg om hvordan en forsvarlig vedlikeholder sin seksjon.

Hvis skader oppstår på grunn av slikt manglende vedlikehold, eller egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider o.l., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

4. Støy

Beboerne plikter å sørge for normal ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke brukes slik det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for andre naboer.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 i hverdagene og 24.00-10.00 i helgene. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 20.00 på helgedager. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for øvrige beboere.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom. Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.

Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør nabo leiligheter varsles i god tid. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Husk at lyden bærer langt, og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 24.00 er eksempelvis lite nabovennlig.

Ved håndverks- og oppussingsarbeider som vil medføre støy over et lengre tidsrom skal tilstøtende leiligheter varsles i forkant, og man bør i samråd med naboene i tilstøtende leiligheter og så langt det lar seg gjøre legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen blir minst mulig.

Ved musikkøving og undervisning ber vi om at du tar hensyn til dine nærmeste naboer. Om utøvingen gjelder et instrument av særskilt repetitivt og kraftig volum (f.eks slagverk), anbefales det å oppsøke et øvingslokale utenfor sameiet.

Høytaleranlegg og piano bør helst ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller direkte på gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg om anlegget/instrumentet er hyppig brukt, og det viser seg å være til sjenanse for beboere.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp umiddelbart med pose og kastes i søppelet.

Omfattende og gjentagende (sjenerende for naboer) støy fra husdyr må unngås. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, det skal i den grad det er mulig unngås at dyret «gjør ifra seg» på sameiets områder. Dyreeiere skal unngå at dyret tisser på plenarealene da plenen tar skade av det.

Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

6. Fellesområder

Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddig og fremkommelige. Det skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg. Sykler, barnevogner og handlevogner skal ikke settes i inngangspartier eller trappeoppgangene. Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leilighetene eller bæres ned til søppelbodene. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.

Sandslikollen Boligsameie

Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt; garasjeanlegg, trapperom, heiser og ganger. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Dette blir ikke skiltet, men gjelder beboere og gjester.

Vær oppmerksom på at røyking på terrasse/balkong kan medføre at røyken dras inn i ventilasjonsanlegg til naboer. Dette må unngås.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

Gjenstander anbrakt i fellesarealene i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Det er ikke tillatt av lagring av personlige eiendeler i sameiets felles boder og bøttekott. Disse skal kun disponeres av sameiets styre og de som er ansatt i sameiet (renholdere, vaktmester etc.)

Det er ikke tillatt å henge plakater eller posters på fellesområder. Dette gjelder reklame, tilbud om tjenester, idrettslagsinfo o.l.

6.1 Heis

Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport.

Uforsvarlig bruk av heisanlegg som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer. Ta spesielt hensyn til å ikke blokkere heisdørenes lukkefunksjon ved innflytting.

6.2 Skader på fellesområdene

Dersom du ser skader (dørlåser, heiser, utbrente lyspærer), mangler eller feil i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg mede fra til styret i sameiet umiddelbart.

Sameiet har bygg forsikring i Fremtind. Alle skadeskjema sendes til styret som da vil ta saken videre med forsikringsselskapet. Dersom det oppstår en glasskade, så er er egenandel kr. 3000. Dersom det oppstår byggningsskade er det kr. 10000 i egenandel.

7. Fasader

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, markiser, innglasning eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning og risiko.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Rekkverk, vinduskarmer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i Bygr. Det er ikke tillatt med parabolantenn på balkong/vegg/tak.

8. Egne terrasser (seksjonseiers ansvar)

Sameier er ansvarlig for å feste møbler, planter og annet en skulle ha på terrassen slik at det ikke gjør skade ved kraftig vind/storm.

Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.

Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket og vanning skal skje hensynsfullt (bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser). Utvendig blomsterkasser på terrassegjelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill. Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Det skal ikke oppbevares gjenstander som ikke defineres som utemøblement/blomsterpoter etc. på private utearealer (eksempelvis trampoline, jacuzzi, frysere, kjøleskap, sofaer, søppel etc.)

Røyking skal ikke foregå ved avtrekk/lufteanlegg, nær naboers soveromsvinduer da dette trekkes inn til andres leiligheter.

Det er forbudt med åpen ild på balkonger og terrasser.

Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over balkongkantene med nedfall av blader/nåler til naboene.

Ettermontering av lys på terrasse er tillatt, gitt at det monteres samme type som er levert ved overtakelse (Spike Grafitt m/ kontakt 840lm 3000K Ra). På vegg skal samme type (Spike Grafitt m/ kontakt 840lm 3000K Ra) eller tilsvarende monteres. Om man velger tilsvarende produkt må styret godkjenne før eventuell montering. Montering i taket på terrasse/balkong kan gjøres gitt at styret har godkjent oppheng og lampe. Lysvarme og styrke skal ligge på 2700 -3000 kelvin. Lys skal ikke monteres til sjenanse for naboer, ta spesielt hensyn til andres soverom. Alle permanente monteringer skal gjøres av fagpersonell. Lys som blinker skal ikke monteres.

Sameiet ønsker et helhetlig uttrykk på alle balkonger. Derfor er det lagt føringer for hvilke typer solskjerming som er tillatt å montere. Screen er valgt som type solskjerming – disse blafrer ikke ved kraftig vind og har et moderne uttrykk. Beboere må velge lik farge på screen. De ulike leverandører har forskjellige fargebetegnelser på valgte farge. Solinor kaller den dukfarge 160022 og Vest-Markise kaller den dukfarge Serge 01010. Styreleder har en fargeprøve på fargen. De fleste leverandører kan levere denne fargen. Styret har fått tilbud fra følgende leverandører, bla Solinor og Vest-Markise. Solinor gir 50% leveransene for innvendig og utvendig solskjerming. Vest-Markise gir 40% på sine leveranser. Om beboere ønsker å bruke en annen leverandør enn de nevnte, er dette selvsagt tillatt, men da må eventuelle fargeprøver av stoffene sammenlignes med stoffet styret har valgt. Skinner skal velges i samme farge som vinduskarmen.

Beboere som ønsker utvendig solskjerming, kontakter selv leverandør om de ønsker å montere solskjerming. De nevnte føringene gjelder bare utvendig solskjerming, innvendig solskjerming er opp til den enkelte beboer.

For helhetlig utforming er det også satt opp føringer for le vegger. Det er ikke tillatt å montere permanente vegger, men uttrekkbare le vegger er tillatt. Det er viktig for sameiets helhetlige uttrykk at den uttrekkbare veggen er så anonym som mulig med tanke på størrelse og innfestning – ikke store beslag. Det skal ikke være løse deler som slår/lager bråk ved sterk vind. Fargen skal passe fasaden – samme farge som vinduskarmene på bygget. Det er viktig at le veggene ikke står oppe når beboer ikke her hjemme, da disse gjerne blafrer og bråker veldig ved kraftig vind. Le vegger skal heller ikke monteres til sjenanse for naboer; le vegger skal ikke skjerme for naboers utsikt eller solforhold.

Permanente endringer og installasjoner på byggets fasade er ikke tillatt. Dette gjelder også solskjerming. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

9. Garasje

Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene. På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

Sandslikollen Boligsameie

Parkeringsanlegget i garasjen kan kun benyttes av seksjonseiere som har parkeringsplass tilknyttet sin seksjon eller gjester som benytter gjesteparkering. Dette gjelder alle typer kjøretøy, både moped og motorsykkel i tillegg til bil.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.

Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret. Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander annet en bil/motorsykkel på parkeringsplassen. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis dekk) er forbudt.

Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.

Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner. Vanlig polering er tillatt.

Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

Trivselsregler

9.1 Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for beboernes gjester og skal ikke brukes av beboere selv. Gjester skal parkere på parkeringsplass merket «G».

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistret adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret. Hvis gjesteparkering brukes av beboer over lengre tid kan dette medføre tauing for eiers regning og risiko.

Firmabiler, uregistrerte kjøretøy, kjøretøy med prøvekjennemerker eller tilhengere kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser uten samtykke fra styret.

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko. Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktsselskap. Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktsselskap.

Dører inn til garasjeanlegg skal alltid være låst med smekklås, slik at disse må åpnes enten med nøkkel eller ved opplåsing innenfra via ringeanlegg. Garasjeporter skal være nede unntatt ved ut-/ innkjøring. Styret vil fikse det slik at en kan ringe når gjester skal inn i garasjeanlegget.

Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.

9.2 Parkeringsplasser for forflytningshemmede

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal kun benyttes av personer som innehar parkeringskort utstedt av kommunal myndighet. Parkeringskortet skal være god synlig i bilruten.

Plassene kan også benyttes av utrykningskjøretøy i tjeneste.

9.3 El-bil lading

Ladepunkt for el-biler i garasjeanlegget tilhører den enkelte seksjonseier, og kan ikke benyttes av andre beboere eller gjester uten avtale med seksjonseier.

Det kan gis anledning til å montere stikkontakt for lading av elbil. Søknad må sendes til styret før arbeidet igangsettes. Den enkelte sameier må engasjere autorisert elektriker for å etablere stikkontakt/ladestasjon på egen garasjeplass. Dette innbefatter også trekking av kabel fra egen garasjeplass og frem til eget sikringsskap. Alle kostnader dekkes av den enkelte sameier

9.4 Plikter i forhold til garasjeanlegg

Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Sameiet vil inngåavtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Styret kan rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen.

Den som rekvirerer borttauing, må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.

10. Sykkelparkering

Sykler skal plasseres i sykkelparkering i garasjen, eller i seksjonseiers egen bod.

11. Sportsbod

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, luktsterke gjenstander, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres. Fast innredning skal være 0.9 meter fra sprinkler hode.

Luftventiler/luftspalter i kjellerbodene skal ikke tildekkes.

Bodgangene skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige, med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i bodgangene.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

12. Avfallshåndtering

Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg. Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

Alt restavfall skal kastes i oppsatte undergrunns søppelkasting. Frem til sommeren 2022 har utbygger lagt en midlertidig avfallskasting ved inngang garasjeanlegget/ nedenfor blokk C (Sandslimarka 275). Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Søppel må ikke plasseres utenfor plastbeholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Annet avfall som eksempelvis møbler, hvitevarer og glass/metall skal fjernes av den enkelte beboere til offentlige mottakssteder avsatt for dette.

Spesielt vedr. hundeposer: Sørg for å knyte posene godt igjen.

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.

Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene.

Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

13. Plener

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle til å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

15. Dugnad

For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap må alle delta på en vårdugnad. Denne skal avholdes hvert år før 17. mai. Den enkelte beboer oppfordres også til i størst mulig grad å delta med blomsterstell- og vanning, flaggvakt, snøbrøyting og annet når det oppfordres til dette. Manglende oppmøte på dugnad medfører en "avgift" til seksjonseier, fastsatt av styret hvert år.

Til denne dugnaden vil det bli satt opp containere for kasting av avfall som ikke følger avtalte avfallshåndteringer.

16. Private utearealer

Private utearealer skal vedlikeholdes/stelles jevnlig av eier.

For vedlikehold av terrassebord anbefales at det brukes samme type beis slik at fargeforskjeller unngås.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å rydde opp etter seg på uteområdene. Nødvendig løpende vedlikehold og gressklipping mv utføres av vaktmestertjenesten.

17. Utvendige endringsarbeider

Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret.

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.

Det er tillatt å montere fastmonterte terrasse varmere i tak på balkong.

Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk.

Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det er ikke tillatt å montere blinkende utendørslys på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser. Juletrebelysning på balkongrekkverk skal festes med strips, streng ol.

Ved behandling av terrassegulv skal det benyttes lyse farger som ikke er i kontrast til fasaden på blokkene. Er du usikker på hvilken farge som kan benyttes, kan du kontakte styret.

18. Låsing av dører

For å hindre at uvedkommende får adgang til sameiets bygninger og å redusere faren for innbrudd og/eller hæverk, gjelder følgende retningslinjer:

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påhviler enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon/fjernbetjent lås. Dersom andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter den besøkende i ytterdøren og er sammen med vedkommende under besøket i sameiets innvendige arealer.

Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

19. Oppvarming

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

20. Skilting

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse, ringetablå og egen inngangsdør er forsynt med riktig navn og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

21. Utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret. Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.

Eier kan leie ut leiligheten. Dersom leiligheten leies ut som kortidsutleie, kan den leies ut i til sammen inntil 90 dager per år. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager.

Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.

Seksjonseierne er ansvarlig for at trivselsreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.

22. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemer kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret. Eventuelle brudd på trivselsreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Styret kan gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

23. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring.

Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

Når sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier selv som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

24. Gyldighet

Herværende utkast til trivselsregler er gjeldende inntil nye er vedtatt på beboermøte.

VEDTEKTER FOR SANDSLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Innsendes sammen med begjæring om oppdeling i eierseksjoner
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sandslikollen Boligsameie og har gårdsnummer 116 og bruksnummer 272 i Bergen kommune. Adressen er Sandslimarka 269, 271, 273, 275, 277.

Sandslikollen Boligsameie eier 50% av vei (gnr. 116, bnr 284 i Bergen Kommune) sammen med Sandslihøyden Boligsameie.

Sameiet består av 136 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.07.2021.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonen (parkeringsetasjene) får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1. *Bruksenhetene og fellesarealer*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Parkeringsplasser og sportsboder*

Parkeringsplasser og sportsboder er etablert i etasje 1 og etasje U1 under boligetasjene. Boder som er tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonene, kan bare selges, pantsettes og for øvrig disponeres sammen med den eierseksjon som plassen tilhører. For p-plasser er dette en næringsseksjon. For p-plasser forbeholdt gjesteparkering er fellesareal.

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

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

2.3.3 *Dyrehold*

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av Eiendommen

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

3. 2 Fellesarealer

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 etter pkt. 3.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med annet og tredje ledd og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Typiske eksempler: :

- vedlikeholdskostnader fellesarealer,
- forsikring bygning,
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter fellesarealer,
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann,
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer og lignende,
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner,
- energi til fellesarealer,
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av anleggseiendommer, tingsrettslige sameier og annet fellestiltak i området/friområder,mm.
- Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 3.2 til 3.5 i disse vedtekter.

3.2 TV/internet

TV/internett er ikke inkludert i felleskostnader.

3.3 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene. Kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

3.4 Fjernvarme/tappevann

Forbruk fjernvarme innkreves a-konto over felleskostnadene og avregnes per måned etter reelt forbrukt iht. målere. Oppvarming av fellesarealer og varmetap, fordeles iht. sameiebrøk.

3.5 Parkeringsplasser organisert som bruksretter

Til dekning av felleskostnadene skal seksjonene betale et fast beløp pr. måned per p-plass fastsatt av styret. Beløpet fastsettes forholdsmessig ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Kostnadene for 16 gjesteparkeringsplasser deles på sameierne iht. sameier brøken som en del av felleskostnader.

3.6 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

4. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5. ÅRSMØTET

- 5.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 3-5 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. To av styremedlemmene kan representere Sandslikollen Parkeringsseksjon. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Styret velger selv innad hvem som representerer garasjen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem, eller to styremedlemmer i fellesskap i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner,

endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 508

Sandslikollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sandslikollen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, Café Olinemor, Sandslimarka 249.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet starter med presentasjon av styret.

Monika forsetter ikke som styremedlem videre.

Styret vil da være -5- personer videre så fremt ingen har ett ønske om å stille til valg 13. Mars 2024. Styret skal etter vedtektene være 4-6 personer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor.
7. Styrehonorar 2023
8. Ventilasjonsfilter - innkjøp
9. Kameraovervåkning fellesområder
10. Vedlikeholdsfond økes
11. Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023
12. Fjernvarme - Årlig/halvårlig avregning
13. Innglassing av terrasser (Fasadeendring)
14. Innglassing av terrasse - Leilighet 403 / Sandslimarka 273
15. OBOS Nøkkel (Ytterdører/fellesområder)
16. Etablering av flere gangstier på fellesområdet.

17. Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringplasser)

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandslikollen Boligsameie

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.
Styreleder Anders Neteland foreslås.

Forslag til vedtak

Anders Neteland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rhea Åsheim foreslått. Minst en av de fremmøtte seksjonseierne velges til å signere protokoll.

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.

Revisor beretning ettersendes 06. Mars da denne ikke var klar til fristen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5122 2023 Årsregnskap, kommentarer-2.pdf

2. 5122 2023 Årsregnskap.pdf.pdf

3. 0508 Sandslikollen Boligsameie - Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Valg av revisor.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos region Stor-Bergen bruker Revisorgruppen Hordaland AS som revisor. Obos har gode og enkle rutiner i forhold til Revisorgruppen Hordaland AS.

Forslag til vedtak

Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Sak 7

Styrehonorar 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økning av ordinært fra kr 180,000 til kr 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon på kr 60,000 grunnet særdeles stort arbeid med forretningsførerbytte, etablering av rutiner/service og reklamasjoner.

Fordeling av honoraret: 2/7 styreleder og 1/7 til styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret økes fra kr 180,000 til 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon i 2023 kr 60,000

Sak 8

Ventilasjonsfilter - innkjøp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skal styret arrange kjøp av ventilasjonsfilter til leilighetene.

Kostnaden foredeles per leilighet (ikke sameiebrøk).

Fordelen er rabattert pris på original filter og årlig levering på dør.

Styrets innstilling

Styret anser ser det som gunstig for sameie med god innkjøpspris samt ved kjøp/utlevering årlig vil vi være tryggere på at filterene faktisk blir byttet (brann og klima).

Forslag til vedtak

Styret skal arrange kjøp av ventilasjonsfilter og kostnad fordeles per leilighet.

Sak 9

Kameraovervåkning fellesområder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etablering av kameraovervåking på fellesområder (Garasje Nord og Sør)

Installasjonskostnad estimert til kr 100,000-150,000 - med minimale løpene kostnader i årene etterpå.

Styrets innstilling

Styret ønsker overvåking. Grunnet flere tilfeller med skader/påkjørsler på fellesområdet samt unngå tyveri og hæverk.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til innkjøp av kamera til garasje nord og sør.

Sak 10

Vedlikeholdsfond økes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsfondet har idag årlig avsetning på kr 230,000. Bør økes til 300,000 fra og med 2024.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette økes fra dagens nivå, byggekostnader er høye og kostnadene med tekniske anlegg forventes økt frem mot 2030.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet økes til kr 300,000 per år fra og med 2024.

Sak 11

Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For ordensskyld - fra 01.01.2024 er det satt opp med A-konto innbetaling og avregning etter faktisk forbruk. *Spørsmålet er hva vi skal gjøre med det historiske varme-forbruket frem til 01.01.2024.*

Styret har hele veien planlagt avregning av faktisk forbruk tilbake i tid - når systemet for avregning var klart. Dette har vært kommunisert til beboere via flere infomøter, men enkelte har dessverre fått annen informasjon fra utbygger/megler ved kjøp. Sameiet har valgt Ista som leverandør av avlesningsdata (Måleutstyr som måler hver enkelt beboer sitt forbruk). Høsten 2022-Våren 2023 var Ista utsatt for omfattende hacking og i denne perioden klarte de ikke å levere avlesningsdata til Bori/forretningsfører. De faktisk målingene ble gjort, men kunne ikke utleveres i perioden. Gjennom høsten 2023 var det dialog med Bori for avregning, men siden det var omfattende å etablere avlesning/avregning ønsket ikke Bori å opprette dette da vi snart var ferdig som kunde (Vi fikk ny forretningsfører fra 01.01.2024).

I henhold til vedtektene bør det gjøres historisk avregning fra den datoen vi har måldata (01.07.2022) og årsmøtet i 2023 vedtok at fjernvarme skulle avregnes etter faktisk forbruk uten unntak, men spesifiserte aldri start dato. Styret er ikke enig internt så både Obos og Bori har blitt kontaktet og det er ikke noe klart ja/nei om vi skal foreta historisk avregning på fjernvarmekostnad fra vurderingene vi har fått fra de. Viktige temaer som de mener bør tas med i valget: Forskjellig oppfatning hos beboerne om fjernvarme var etter forbruk eller felleskostnad, kostnader som vil oppstå med avregning tilbake i tid samt innkrevd felleskostnad er ikke delt mellom felleskostnader og a-konto fjernvarme som kan ha skapt misforståelser. Enkelte seksjonseiere har brukt veldig lite varme siste 2 årene fordi de ventet på avregning av fjernvarme - hva med dem? Alle overnevnte punkt har sine styrker og sameiet bør ta ett valg på veien videre.

Sameiet har i perioden fra innflytting og frem til 31.12.2023 fått ett samlet overskudd på fjernvarme (Forutsetning at vi har 9kr fjernvarme per BRA per mnd som opprinnelig budsjett estimerte) på rundt kr 60,000-70,000. Det var i 2022 en større investering i utstyret for fjernvarmeavlesning.

Kostnader med historisk avregning er antatt å være rundt kr 500 per leilighet (Totalt kr 68,000), det vil i tillegg komme noen ekstrakostnader i de tilfellene leiligheter har vært solgt/kjøpt i perioden.

Vedlagt ligger det en graf som viser hva leiligheter skal betale/ha tilgode (anonymisert). Denne har *ikke* tatt høyde for kostnader som vil oppstå med avregning (500kr per leilighet).

Seksjonseiere ligger fra minus(skyldig) kr 11,000 til pluss(tilgode) kr 5,730.

67% av alle leilighetene er innenfor minus 2000 til pluss 2000 intervallet.

91% av alle leilighetene er innenfor minus 4000 til pluss 4000 intervallet.

Kostnader med varmetap i fjernvarme anlegget (20-30% av Eviny faktura) samt lsta kostnader med avlesningssystem dekkes av sameiebrøk dette gjelder både *historisk og for all fremtid*.

Styrets innstilling

Styret har vært veldig delt i denne saken og styret har ikke kommet til en felles enighet. Derfor løftes saken opp på årsmøtet. Bori og Obos har blitt kontaktet om problemstillingen, men de sier det ikke er noe tydelig svar på problemet og grunnet spliden i styret oppfordrer de at saken går til årsmøte.

Forslag til vedtak 1

Styret skal gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Forslag til vedtak 2

Styret skal ikke gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Vedlegg

4. FJERNVARME.PNG

Sak 12

Fjernvarme - Årlig/halvårlig avregning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjernvarme kan avleses kvartal, halvårlig eller årlig.

Årlig totalkostnad assosiert med hvert alternativ er:

Kvartal: 164,000 kr

Halvårlig: 129,000 kr

Årlig: 94,000 kr

Kvartal er ikke ett reelt alternativ grunnet sesongvariasjoner på fjernvarme.

Halvårlig eller årlig bør velges - disse tar høyde for sesongvariasjonene på fjernvarmen. Ulempen med årlig er

"høyere" inn/utbetalinger for beboere sammenlignet med halvårlig hvor da det samme beløpet blir delt i to omganger, samt ved bolig salg/kjøp tar det med årlig avregning lang tid før endelig avregning foreligger etter salget/kjøpet.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig at årlig avlesning velges grunnet lavest kostnad for sameiet.

Forslag til vedtak 1

Årlig avregning velges.

Forslag til vedtak 2

Halvårlig avregning velges

Sak 13

Innglassing av terrasser (Fasadeendring)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Skal innglassing av terrasser på generelt nivå aksepteres.

Innglassing har fordeler for seksjonseiere, men kan også skape utfordringer med noen terrasser siden de er veldig tett på hverandre samt kan skape utfordringer med brannsikkerhet grunnet sprinkler og rømmingsvei via terrasse.

Forslag til vedtak

På generelt grunnlag godkjennes innglassing, men hver enkel løsning må godkjennes individuelt.

Farge/fasong/design må tilsvare dagens dører/vinduer/rekkverk og alle kostnader med søknad, brannkonsept/ingeniør, monter/demontering og vedlikehold må dekkes av seksjonseier i evig tid. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar, og står også for kostnader til montering, demontering og remontering ved vedlikehold. Dette vil på et senere tidspunkt bli foreslått tilføyet i vedtektene.

Sak 14

Innglassing av terrasse - Leilighet 403 / Sandslimarka 273

Forslag fremmet av:

Guldborg Seksjon 136

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken stemmes på kun om sak på generell innglassing blir vedtatt (Sak 13)

Vi i leilighet 0403 i Sandslimarka 273 har et ønske om å glasse inn den del av terrassen som er overbygd med skyvedører i glass. Dette gir mer fleksibel bruk av overbygget i forhold til ulike værforhold for oss som bor der.

Vi har fått LINK Arkitektur AS som også er arkitekt for bygget opprinnelig, til å tegne inn en innglassing oppå terrassegulvet under den takoverbygde del av terrassen slik at dette passer inn arkitektonisk på bygget. Skyvedørene blir av samme type som går ut mot terrassen ved siden av.

Vedlagt følger tegninger fra arkitekten som viser eksisterende overbygd del av terrasse samt slik det vil se ut etter en innglassing med skyvedører.

Endringen er beskjeden og vil i svært liten grad være synlig for naboer.

Vi ber om at årsmøtet ikke har motforestillinger til denne innglassingen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har ikke innsigelser mot innglassing av overbygd del av terrasse tilhørende leilighet 0403 i Sandslimarka 273. seksjonseier har vedlikeholdsansvar, og står også for kostnader til montering, demontering og remontering ved vedlikehold.

Vedlegg

5.1 Plan før og etter tiltak _ foreløpig_til byggherre for kontroll_03.07.23 (1).pdf

Sak 15

OBOS Nøkkel (Ytterdører/fellesområder)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Du trenger kun en app for å åpne døra. Du kan også dele digitale nøkler med andre, enten permanent eller midlertidig. Det betyr at du for eksempel kan gi permanent nøkkel til kjæresten, og en midlertidig digital nøkkel til håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen mens du er på jobb. De midlertidige nøklene fungerer innenfor et visst tidsrom, før de slutter å fungere. Slik får du en enklere hverdag, uten at det går på bekostning av sikkerheten.

Det er kun registrerte eiere som automatisk får tilgang til løsningen for fellesdører. Derfor trenger du ikke bekymre deg om at uvedkommende kan komme seg inn uten at noen har delt nøkkel med dem.

Har du en nøkkel- eller brikkeløsning i ditt bygg fra før, kan du fortsette å bruke dem selv om du får OBOS-nøkkel; denne kommer i tillegg. Du får dermed større valgfrihet til å legge igjen nøkkelknippet hjemme.

OBOS-nøkkel brukes gjennom appen Unloc, og kan brukes av alle smarttelefoner med Bluetooth-funksjon. I eksisterende OBOS-bygg er det styret som velger å kjøpe inn løsningen til fellesdører. Disse subsidieres i stor grad av OBOS.

Du kan også installere en digital lås med OBOS-nøkkel på din egen private leilighetsdør. Denne har da ingen årlig driftskostnader mot Obos, men installasjonen må dekkes av hvert enkelt seksjonseier.

Kostnaden med etablert av låsene er kr 80,600, må dekke halvparten altså kr 40,300 da Obos bidrar med 50%. Driftskostnadene er årlig kr 24,480 (kr 15 per mnd per leilighet)

Forslag til vedtak

Styret skal etablere Obosnøkkel ved Ytterdører/fellesområder

Sak 16

Etablering av flere gangstier på fellesområdet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er idag endel personer som går på gresset både nord og sør for 269. Det er ikke etablert noen sti. Det er hensiktsmessig å etablere sti (med grus) for å unngå slitasje på plen. Vedlagt oversiktsbilde med forslag til trase inntegnet i rødt. Kostnad er estimert mellom kr 50,000 - 100,000.

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt til å etablere sti på Nord og Sørsiden av 269.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å etablere sti på Sørsiden av 269.

Vedlegg

6. Skjerm bilde.PNG

Sak 17

Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringsplasser)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør opparbeides fond til kommende store reprasjoner på parkeringsanlegg. Beløp foreslått er kr 100,000 (100kr per mnd per pakering)

Forslag til vedtak

Vedtas - etableres vedlikeholdsfond for parkeringsanlegget med årlig avsetning kr 100,000 fra og med 2024.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023, Sandslikollen boligsameie

Vedlagt følger årsregnskapet for 2023 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 896 077.

Arbeidskapitalen framkommer i egen note (11). Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av oppsparte midler. Arbeidskapitalen utgjør kr 2 069 938 som er innenfor vårt anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4-6 måneders felleskostnader.

Det henvises også til kommentarer i perioderapporter for april og august.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 3 962 026 mot budsjetterte inntekter på kr 3 845 920, som er kr 116 106 større enn budsjettert. Avvik andre inntekter skyldes en avsetning av kostnad for 2022, som ble inntektsført i 2023. Refusjon garasjeleie for 2022 og 2023, etter styrevedtak.

Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 3 067 810 mot budsjetterte kostnader på kr 4 279 262, som er kr 1 211 452 mindre enn budsjettert. Det er jevnt over lavere kostnader enn budsjettert. Det henvises til notene for detaljer i avvikene mellom budsjett og regnskap.

Periodens resultat

Periodens resultat etter finansposter var kr 896 077 mot budsjettert kr -433 342. Etter styrevedtak ble budsjetttet revidert, noe som påvirker budsjettert årsresultat.

2. Forutsetninger

BORI BBL har bokført regnskapet på grunnlag av mottatte bilag og opplysninger fra kunden. Manglende bilag, samt annen manglende informasjon, vil kunne endre resultatet og egenkapitalen. BORI BBL har foretatt de periodiseringer som anses som nødvendige, enten ut fra historikk, vurdering eller avtale med kunden.

3. Ytterligere kommentarer

Kontrakter, aksepterte tilbud og lignende er regnskapsdokumentasjon, og vi ber om å få dette oversendt fortløpende. I styreportalen har boligselskapet anledning til å ta ut økonomiske oversikter løpende gjennom året, samt se bilag/faktura ved behov.

4. Retningslinjer for styrets behandling av årsregnskap

I fullstendighetserklæringen må styreleder bekrefte at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2023 er formidlet til forretningsfører.

Årsregnskapet må behandles og undertegnes av alle styremedlemmene før det returneres til BORI innen rimelig tid før årsmøte. Revisor bruker 1 uke for å avgi sin revisjonsberetning.

Det er ikke nødvendig å signere forenklet årsmelding, den skal kun godkjennes av styret.

Revisor avgir ikke beretning før styret har signert både fullstendighetserklæringen og årsregnskap.

Styreleders signaturodato på årsregnskapet anses å være årsregnskapets vedtaksdato. Det betyr at den datoen styreleder har signert årsregnskapet anses å være den datoen styret har godkjent årsregnskapet i «styremøte».

Det er viktig å merke seg at styreleder signerer både årsregnskapet og fullstendighetserklæringen samtidig.

Med vennlig hilsen
BORI BBL

Dato: 22.02.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sandslikollen boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 760 166	2 884 649	3 845 920	3 750 072
Annen driftsinntekt	2	201 860	346 360	0	100 000
Sum driftsinntekter		3 962 026	3 231 009	3 845 920	3 850 072
Kostnader					
Lønnskostnad	3	203 326	0	203 326	210 000
Avskrivninger	9	6 396	0	0	0
Konsulenttjenester	4	220 839	279 678	191 616	237 000
Rep og vedlikehold	5	599 408	259 261	1 240 000	835 000
Forsikringer		329 905	215 211	300 000	330 000
Energi og fyring	6	1 141 744	1 341 296	1 350 000	1 325 000
Kabel-TV og telefoni		8 400	8 400	16 320	16 320
Driftskostnader	7	511 809	145 700	560 000	540 000
Kostnader til fellessameier		0	0	50 000	0
Andre driftskostnader	8	45 984	72 666	368 000	163 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	946	0	0
Sum driftskostnader		3 067 810	2 323 158	4 279 262	3 656 320
Driftsresultat før finansposter		894 216	907 851	-433 342	193 752
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 362	674	0	0
Finanskostnad		501	4 743	0	0
Sum finansposter		1 861	-4 069	0	0
Årsresultat		896 077	903 782	-433 342	193 752
Overført til annen egenkapital	10	896 077	903 782	0	0
Sum disponering		896 077	903 782	0	0

Balanse 31.12.2023

Sandslikollen boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	9	9 594	15 990
Sum varige driftsmidler		9 594	15 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 594	15 990
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 946	332 191
Kundefordringer		20 305	3 734
Andre fordringer		10 778	0
Sum fordringer		38 030	335 925
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 220 973	1 662 995
Sum omløpsmidler		2 259 003	1 998 920
SUM EIENDELER		2 268 597	2 014 910

Balanse 31.12.2023

Sandslikollen boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 079 532	1 183 455
Sum egenkapital		2 079 532	1 183 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 370	480 854
Annen kortsiktig gjeld		187 695	350 600
Sum kortsiktig gjeld		189 065	831 454
Sum gjeld		189 065	831 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 268 597	2 014 910

Sandslikollen boligsameie

Anders Neteland
Styrets leder

Ivar Heltveit
Styremedlem

Rhea Åsheim
Styremedlem

Monika Leitgeb
Styremedlem

Julie Granerud
Styremedlem

Frank Christian Moderer
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sandslikollen boligsameie

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 586 116	2 752 725	3 586 000	2 456 352
3606 Kabel TV/bredbånd	16 320	12 360	16 320	16 320
3607 Garasje	157 730	119 564	243 600	302 400
3631 Fjernvarme	0	0	0	800 000
3633 Gass	0	0	0	175 000
Sum felleskostnader	3 760 166	2 884 649	3 845 920	3 750 072

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	119 963	0	0	0
Oppstartskapital	0	346 360	0	0
El bil/ladeanlegg	81 897	0	0	100 000
Sum andre driftsinntekter	201 860	346 360	0	100 000

Andre inntekter gjelder en avsatt faktura fra Elaway i 2022, som er inntektsført i 2023.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	178 200	0	178 200	210 000
Arbeidsgiveravgift	25 126	0	25 126	0
Sum lønnskostnader	203 326	0	203 326	210 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter for bevertning styremøter for kr 1 621 jf. note 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 631	6 631	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	162 553	122 577	169 616	200 000
Andre forvaltningstjenester	280	0	0	10 000
Juridisk bistand	40 125	0	0	0
Teknisk bistand	0	7 500	0	20 000
HMS	11 250	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	142 970	15 000	0
Sum konsulenttjenester	220 839	279 678	191 616	237 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	5 814	0	0
Vedlikehold bygg	0	0	100 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	29 463	0	0
Vedlikehold elektro	6 527	0	50 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	175 206	73 873	200 000	200 000
Vedlikehold heis	96 927	116 006	150 000	120 000
Vedlikehold garasjer	134 627	20 008	170 000	175 000
Vedlikehold ventilasjon	107 813	0	450 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	78 307	14 098	100 000	100 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	599 408	259 261	1 240 000	835 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	280 101	136 433	250 000	250 000
Fjernvarme	718 697	888 975	1 100 000	800 000
Strøm til elbil ladeanlegg	54 107	315 888	0	100 000
Gass	88 839	0	0	175 000
Sum energi og fyring	1 141 744	1 341 296	1 350 000	1 325 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	207 662	0	200 000	220 000
Renholdstjenester	216 125	145 700	200 000	220 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	88 023	0	160 000	100 000
Sum driftskostnader	511 809	145 700	560 000	540 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer	0	41 805	0	0
Søppeltømming/container	0	0	40 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	20 000	0
Verktøy og redskaper	6 688	4 168	0	0
Nøkler, låser og skilt	22 814	16 334	20 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	658	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	50 000	95 000
Lisenser/software	0	0	165 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	0
Kostnader tillitsvalgte	1 621	1 900	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	5 356	0	15 000	10 000
Velferdskostnader	0	0	30 000	30 000
Porto	1 705	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	8 000	8 000
Sum andre driftskostnader	45 984	72 666	368 000	163 000

Note 9 Anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	15 990
Anskaffelseskost pr.31.12	15 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 396
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 396
Bokført verdi pr.31.12	9 594
Anskaffelsesår	2022

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 183 455	279 673
Tilført til/fra EK fra årets resultat	896 077	903 782
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 079 532	1 183 455
Annen egenkapital 31.12	2 079 532	1 183 455
Sum egenkapital 31.12	2 079 532	1 183 455

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 167 465	279 673
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	896 077	903 782
Tilbakeføring av avskrivning	6 396	0
Årets investeringer	0	-15 990
B. Årets endring i arbeidskapital	902 473	887 792
C. Arbeidskapital 31.12	2 069 938	1 167 465
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 259 003	1 998 920
- Kortsiktig gjeld	189 065	831 454
= Arbeidskapital 31.12	2 069 938	1 167 465

Til årsmøtet i Sandslikollen boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandslikollen boligselskap som viser et overskudd på NOK 896 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 6. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 03/06/2024 13:00:10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Neteland	Sandslimarka 269
Styremedlem	Rhea Åsheim	Sandslimarka 277
Styremedlem	Julie Granerud	Sandslimarka 271
Styremedlem	Ivar Heltveit	Sandslimarka 275
Styremedlem	Monika Leitgeb	Sandslimarka 275
Styremedlem	Frank Christian Moderer	Sandslimarka 269

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sandslikollen Boligsameie

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sandslikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 828180592, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

116 272

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sandslikollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøtet i 2023

Hovedsaker styret har arbeidet med siste tiden

-Næringsseksjon (garasje)

-Eablering kontroll av gjesteparkering

-Overtatt adkomstvei fra Nord

-Inngå avtale med Obos for forretningsførsel samt kansellering av kontrakt med Bori.

-Pågående reklamasjoner mot utbygger

-Opprettelse og forhandling av leverandøravtaler

-Etablert årskontroll på Brann- og gassanlegg

-Avregning for fjernvarme/varmtvann samt gass

-Revidering av budsjett

Det er fortsatt ikke enighet med Bori ang avslutningen av kontrakten for forretningsførsel.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 069 938.
Sameiet har ingen banklån

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

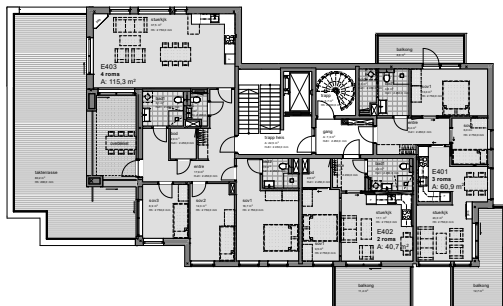
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlegg 4 til sak 11. Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023



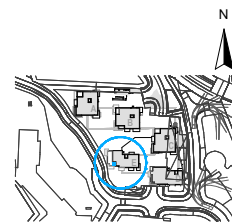
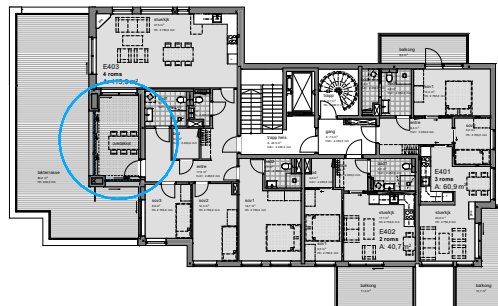
Overbygd terrasse før tiltak

1 Plan føddgavdør tiltak _ foreløpig_tilbygherre for kontroll_03.07.23 (1).rfd



Overbygd terrasse etter tiltak.

-Glassfelt/ skyvedører plassert i to eksisterende åpninger ved overbygd terrasse



Sandslikollen

Søknad

Plan før og etter tiltak

1

Målestokk: 1:200

03.07.2023

LINK ARKITEKTUR

Overbygd terrasse før tiltak

Vedlegg 5

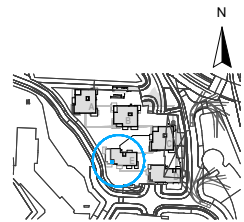


Overbygd terrasse etter tiltak.

-Glassfelt/ skyvedører plassert i to eksisterende åpninger ved overbygd terrasse



1 Plan 1065g v22er tiltak _ foreløpig_til byggherre for kontroll_03.07.23 (1).rvt



Sandslikollen

Søknad

Illustrasjon før og etter tiltak

2

Målestokk: 1:166,4241, 1:161,8097.07.2023

LINK ARKITEKTUR

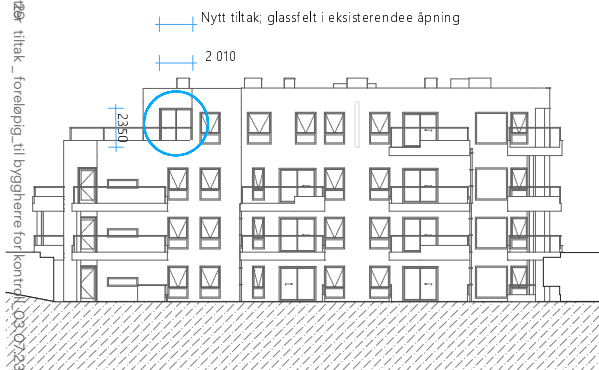
Sør - før tiltak



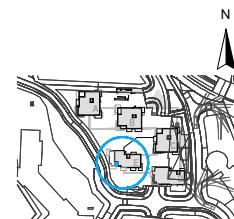
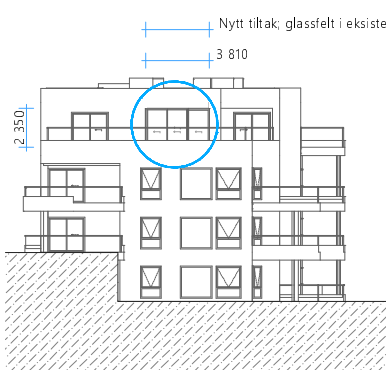
Vest - før tiltak



Sør - etter tiltak



Vest - etter tiltak



Sandslikollen

Søknad

Fasader før og etter tiltak

3

Målestokk: 1:200

03.07.2023

LINK ARKITEKTUR

Vedlegg 6 til sak 16. Etablering av flere gangstier på fellesområdet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 508 Selskapsnavn: Sandslikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Årsmøte Sandslikollen Boligsameie – 13.03.2024

Antall fremmøtte: 43 seksjoner.

Sak 1 Valg av møteleder

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styreleder Anders Neteland foreslår.

Forslag til vedtak: Anders Neteland er valgt.

Enstemmig.

Vedtak: Anders Neteland er valgt.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberetigede

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberetigede.

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

Enstemmig.

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

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

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: Som fører av protokollen ble Rhea Åsheim foreslått. Minst en av de fremmøte seksjonseierne velges til å signere protokoll.

Enstemmig.

Vedtak: Som fører av protokollen ble Rhea Åsheim foreslått. Minst en av de fremmøte seksjonseierne velges til å signere protokoll. Hedvig Nordeide er valgt til å signere protokoll.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

Enstemmig.

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Revisor beretning etersendes 06. Mars da denne ikke var klar til fristen.

Forslag til vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Enstemmig.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 6 Valg av revisor.

Krav til fertall: Alminnelig (50%) Obos region Stor-Bergen bruker Revisorgruppen Hordaland AS som revisor. Obos har gode og enkle rutiner i forhold til Revisorgruppen Hordaland AS.

Forslag til vedtak: Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Enstemmig.

Vedtak: Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Sak 7 Styrehonorar 2023

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Økning av ordinært fra kr 180,000 til kr 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon på kr 60,000 grunnet særdeles stort arbeid med forretningsførerbyte, etablering av rutiner/service og reklamasjoner. Fordeling av honoraret: 2/7 styreleder og 1/7 til styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes fra kr 180,000 til 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon i 2023 kr 60,000

Over 50% stemmer for.

Vedtak: Styrehonoraret økes fra kr 180,000 til 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon i 2023 kr 60,000

Sak 8 Ventilasjonsflter – innkjøp

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Skal styret arrange kjøp av ventilasjonsflter til leilighetene. Kostnaden foredeles per leilighet (ikke sameiebrøk). Fordelen er rabattert pris på original flter og årlig levering på dør.

Styrets innstilling: Styret anser ser det som gunstig for sameie med god innkjøpspris samt ved kjøp/utlevering årlig vil vi være tryggere på at flterene faktisk blir bytet (brann og klima).

Forslag til vedtak: Styret skal arrange kjøp av ventilasjonsfilter og kostnad fordeles per leilighet.

Over 50% stemmer.

Vedtak: Styret skal arrange kjøp av ventilasjonsfilter og kostnad fordeles per leilighet.

Sak 9 Kameraovervåkning fellesområder

Krav til fertall: To tredjedels (67%) Etablering av kameraovervåking på fellesområder (Garasje Nord og Sør)

Installasjonskostnad estimert til kr 100,000-150,000 - med minimale løpene kostnader i årene etterpå.

Styrets innstilling: Styret ønsker overvåking. Grunnet fere tilfeller med skader/påkjørslar på fellesområdet samt unngå tyveri og hærverk.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til innkjøp av kamera til garasje nord og sør.

5 imot, rest for. Over 67% er for etablering. Vedtaket fører frem.

Vedtak: Styret får fullmakt til innkjøp av kamera til garasje nord og sør.

Sak 10 Vedlikeholdsfond økes

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsfondet har idag årlig avsetning på kr 230,000. Bør økes til 300,000 fra og med 2024.

Styrets innstilling: Styret ønsker at det økes fra dagens nivå, byggekostnader er høye og kostnadene med tekniskeanlegg forventes økt frem mot 2030.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsfondet økes til kr 300,000 per år fra og med 2024.

6 imot, resten er for. Flertallet på 50% ønsker økt vedlikeholdsfond.

Vedtak: Vedlikeholdsfondet økes til kr 300,000 per år fra og med 2024.

Forslag fra salen: At det settes et tak på hvor mye penger sameiet samler inn for et vedlikeholdsfond.

Sak 11 Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

For ordensskyld - fra 01.01.2024 er det sat opp med A-konto innbetaling og avregning eter faktisk forbruk. Spørsmålet er hva vi skal gjøre med det historiske varme-forbruket frem til 01.01.2024.

Styret har hele veien planlagt avregning av faktisk forbruk tilbake i tid - når systemet for avregning var klart. Dette har vært kommunisert til beboere via fere infomøter, men enkelte har dessverre fått annen informasjon fra utbygger/megler ved kjøp. Sameiet har valgt Ista som leverandør av avlesningsdata (Måleutstyr som måler hver enkelt beboer sit forbruk). Høsten 2022-Våren 2023 var Ista utsat for omfattende hacking og i denne perioden klarte de ikke å levere avlesningsdata til Bori/forretningsfører. De faktisk målingene ble gjort, men kunne ikke utleveres i perioden. Gjennom høsten 2023 var det dialog med Bori for avregning, men siden det var omfattende å etablere avlesning/avregning ønsket ikke Bori å opprette det da vi snart var ferdig som kunde (Vi fikk ny forretningsfører fra 01.01.2024).

I henhold til vedtektene bør det gjøres historisk avregning fra den datoen vi har måledata (01.07.2022) og årsmøtet i 2023 vedtok at fjernvarme skulle avregnes eter faktisk forbruk uten unntak, men spesifiserte aldri start dato. Styret er ikke enig internt så både Obos og Bori har blitt kontaktet og det er ikke noe klart ja/nei om vi skal foreta historisk avregning på fjernvarmekostnad fra vurderingene vi har fått fra de. Viktige temaer som de mener bør tas med i valget: Forskjellig oppfatning hos beboerne om fjernvarme var eter forbruk eller felleskostnad, kostnader som vil oppstå med avregning tilbake i tid samt innkrevd felleskostnad er ikke delt mellom felleskostnader og a-konto fjernvarme som kan ha skapt misforståelser. Enkelte seksjonseiere har brukt veldig lite varme siste 2 årene fordi de ventet på avregning av fjernvarme - hva med dem? Alle overnevnte punkt har sine styrker og sameiet bør ta et valg på veien videre. Sameiet har i perioden fra innfyting og frem til 31.12.2023 fått et samlet overskudd på fjernvarme (Forutsetning at vi har 9kr fjernvarme per BRA per mnd som opprinnelig budsjett estimerte) på rundt kr 60,000-70,000. Det var i 2022 en større investering i utstyret for fjernvarmeavlesning.

Kostnader med historisk avregning er antatt å være rundt kr 500 per leilighet (Totalt kr 68,000), det vil i tillegg komme noen ekstrakostnader i de tilfellene leiligheter har vært solgt/kjøpt i perioden.

Vedlagt ligger det en graf som viser hva leiligheter skal betale/ha tilgode (anonymisert). Denne har ikke tatt høyde for kostnader som vil oppstå med avregning (500kr per leilighet). Seksjonseiere ligger fra minus(skyldig) kr 11,000 til pluss(tilgode) kr 5,730. 67% av alle leilighetene er innenfor minus 2000 til pluss 2000 intervallet. 91% av alle leilighetene er innenfor minus 4000 til pluss 4000 intervallet.

Kostnader med varmetap i fjernvarme anlegget (20-30% av Eviny faktura) samt Ista kostnader med avlesningsystem dekkes av sameiebrøk dete gjelder både historisk og for all fremtid.

Styrets innstilling: Styret har vært veldig delt i denne saken og styret har ikke kommet til en felles enighet. Derfor løftes saken opp på årsmøtet. Bori og Obos har blitt kontaktet om problemstillingen, men de sier det ikke er noe tydelig svar på problemet og grunnet spliden i styret oppfordrer de at saken går til årsmøte.

Forslag til vedtak 1: Styret skal gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

9 stemmer for. Rest for imot.

Forslag til vedtak 2: Styret skal ikke gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

9 stemmer imot. Rest for vedtaket.

Vedtak: Styret skal ikke gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Sak 12 Fjernvarme - Årlig/halvårlig avregning

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Fjernvarme kan avleses kvartal, halvårlig eller årlig.

Årlig totalkostnad assosiert med hvert alternativ er:

Kvartal: 164,000 kr

Halvårlig: 129,000 kr

Årlig: 94,000 kr

Kvartal er ikke et reelt alternativ grunnet sesongvariasjoner på fjernvarme. Halvårlig eller årlig bør velges - disse tar høyde for sesongvariasjonene på fjernvarmen. Ulempen med årlig er 8 av 29 "høyere" inn/utbetalinger for beboere sammenlignet med halvårlig hvor da det samme beløpet blir delt i to omganger, samt ved bolig salg/kjøp tar det med årlig avregning lang tid før endelig avregning foreligger etter salget/kjøpet.

Styrets innstilling: Styret ser det som hensiktsmessig at årlig avlesning velges grunnet lavest kostnad for sameiet.

Forslag til vedtak 1: Årlig avregning velges.

2 imot og resten for vedtaket.

Forslag til vedtak 2: Halvårlig avregning velges

2 for, resten imot.

Vedtak: Årlig avregning velges.

Sak 13 Innglassing av terrasser (Fasadeendring)

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

Skal innglassing av terrasser på generelt nivå aksepteres. Innglassing har fordeler for seksjonseiere, men kan også skape utfordringer med noen terrasser siden de er veldig tet på hverandre samt kan skape utfordringer med brannsikkerhet grunnet sprinkler og rømmingsvei via terrasse.

Forslag til vedtak På generelt grunnlag godkjennes innglassing, men hver enkel løsning må godkjennes individuelt. Farge/fasong/design må tilsvare dagens dører/vinduer/rekkverk og alle kostnader med søknad, brannkonsept/ingeniør, monter/demontering og vedlikehold må dekkes av seksjonseier i evig tid. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar, og står også for kostnader til montering, demontering og remontering ved vedlikehold. Dette vil på et senere tidspunkt bli foreslått tilføyet i vedtektene.

20 imot. 23 for. Det er ikke nok til å oppfylle 67% flertall. Vedtaket tas ikke til følge.

Vedtak: Vedtaket tas ikke til følge.

Sak 14 Innglassing av terrasse - Leilighet 403 / Sandslimarka 273

Forslag fremmet av: Guldberg Seksjon 136

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

Denne saken stemmes på kun om sak på generell innglassing blir vedtatt (Sak 13). – Sak blir ikke tatt opp.

Vi i leilighet 0403 i Sandslimarka 273 har et ønske om å glasse inn den del av terrassen som er overbygd med skyvedører i glass. Dete gir mer fleksibel bruk av overbygget i forhold til ulike værforhold for oss som bor der.

Vi har fått LINK Arkitektur AS som også er arkitekt for bygget opprinnelig, til å tegne inn en innglassing oppå terrassegulvet under den takoverbygde del av terrassen slik at dete passer inn arkitektonisk på bygget. Skyvedørene blir av samme type som går ut mot terrassen ved siden av.

Vedlagt følger tegninger fra arkitekten som viser eksisterende overbygd del av terrasse samt slik det vil se ut eter en innglassing med skyvedører.

Endringen er beskjedent og vil i svært liten grad være synlig for naboer.

Vi ber om at årsmøtet ikke har motforestillinger til denne innglassingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har ikke innsigelser mot innglassing av overbygd del av terrasse tilhørende leilighet 0403 i Sandslimarka 273. seksjonseier har vedlikeholdsansvar, og står også for kostnader til montering, demontering og remontering ved vedlikehold.

Vedtak: Vedtaket tas ikke til følge.

Sak 15 OBOS Nøkkel (Yterdører/fellesområder)

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Du trenger kun en app for å åpne døra. Du kan også dele digitale nøkler med andre, enten permanent eller midlertidig. Det betyr at du for eksempel kan gi permanent nøkkel til kjæresten, og en midlertidig digital nøkkel til håndverkeren som skal f kse vaskemaskinen mens du er på jobb. De midlertidige nøklene fungerer innenfor et visst tidsrom, før de sluer å fungere. Slik får du en enklere hverdag, uten at det går på bekostning av sikkerheten.

Det er kun registrerte eiere som automatisk får tilgang til løsningen for fellesdører. Derfor trenger du ikke bekymre deg om at uvedkommende kan komme seg inn uten at noen har delt nøkkel med dem. Har du en nøkkel- eller brikkeløsning i dit bygg fra før, kan du fortsette å bruke dem selv om du får OBOS-nøkkel; denne kommer i tillegg. Du får dermed større valgfrihet til å legge igjen nøkkelknippet hjemme.

OBOS-nøkkel brukes gjennom appen Unloc, og kan brukes av alle smartelefoner med Bluetooth-funksjon. I eksisterende OBOS-bygg er det styret som velger å kjøpe inn løsningen til fellesdører. Disse subsidieres i stor grad av OBOS.

Du kan også installere en digital lås med OBOS-nøkkel på din egen private leilighetsdør. Denne har da ingen årlig driftskostnader mot Obos, men installasjonen må dekkes av hvert enkelt seksjonseier.

Kostnaden med etablert av låsene er kr 80,600, må dekke halvparten altså kr 40,300 da Obos bidrar med 50%. Driftskostnadene er årlig kr 24,480 (kr 15 per mnd per leilighet).

Forslag til vedtak: Styret skal etablere Obosnøkkel ved Yterdører/fellesområder.

Over 50% stemte for.

Vedtak: Styret skal etablere Obosnøkkel ved Yterdører/fellesområder.

Sak 16 Etablering av fere gangstier på fellesområdet.

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

Det er idag endel personer som går på gresset både nord og sør for 269. Det er ikke etablert noen sti. Det er hensiktsmessig å etablere sti (med grus) for å unngå slitasje på plen. Vedlagt oversiktsbilde med forslag til trase inntegnet i rødt. Kostnad er estimert mellom kr 50,000 - 100,000.

Forslag til vedtak 1: Styret får fullmakt til å etablere sti på Nord og Sørsiden av 269.
22 stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak 2: Styret får fullmakt til å etablere sti på Sørsiden av 269.
15 stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak: Styret etablerer ikke noen stier.
5 stemmer for vedtaket.

Vedtak: Styret får fullmakt til å etablere sti på Sørsiden av 269.

Sak 17 Valg av nye styremedlemmer

Krav til flertall: Alminnelig (50%).

Kandidater:
Siri Evjen C501

Bjørn Guldborg E403

Forslag til vedtak: Begge stemmes inn i styret.

Enstemmig.

Vedtak: Begge stemmes inn i styret.

Sak 18 Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringsplasser)

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Det bør opparbeides fond til kommende store reprasjoner på parkeringsanlegg. Beløp foreslått er kr 100,000 (100kr per mnd per pakering).

Forslag til vedtak: Etableres vedlikeholdsfond for parkeringsanlegget med årlig avsetning kr 100,000 fra og med 2024.

Over 50% stemte for. 1 imot.

Vedtak: Etableres vedlikeholdsfond for parkeringsanlegget med årlig avsetning kr 100,000 fra og med 2024.

Signaturer

Møteleder: Anders Neteland /S/
Protokollfører: Rhea Åsheim /S/
Protokollvitne: Hedvig Nordeide /S/

Vedtekter for sameiet

«Sandslikollen Parkeringsseksjon»

Eier av gnr. 116 bnr. 272 snr. 137 i Bergen kommune har 16.11.21 vedtatt følgende som bindende for seg og senere eiere av eiendommen:

1. Sameiet

Sameiet består av 85 sameiere. Sameierne er seksjoner i eiendommen gnr. 116 bnr. 272 snr. 1-137 i Bergen kommune. Sameiet er et realsameie.

Sameiet reguleres av sameieloven, slik den til enhver tid lyder.

2. Formål og bruk

Det er kun seksjoner som har ervervet parkeringsplass som har rett til å være sameiere. Fysiske personer eller eiendommer utenfor eierseksjonssameiet kan ikke være sameiere.

De som ved inngåelse av denne sameieavtalen (vedtektene) er sameiere og har rett til parkeringsplass, fremgår av listen vedlagt som bilag 1. Fordelingen av plasser som der fremgår, kan ikke fravikes uten etter avtale med eier av seksjonen som i henhold til listen disponerer plassen.

3. Overføring av rettigheter

Eierandelene i sameiet tilhører den enkelte seksjon som er opplistet i bilag 1. Eierandelene er nødvendige tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved overdragelse av seksjonen, følger eierandelen i sameiet automatisk med.

Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen seksjon som ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer som overdragende seksjon.

4. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 2-5 medlemmer. To av styremedlemmene har plass i Sandslikollen boligsameiets sitt styre med spesielt ansvar for Sandslikollen Parkeringsseksjon.

5. Sameiermøte

Sameiermøte skal avholdes minst en gang i året, i perioden mars-mai.

Sameiermøtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall, med unntak av de beslutninger som følger av sameieloven § 4.

6. Felleskostnader

Alle kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal fordeles og dekkes slik det følger av vedtektene for Sandslikollen Boligsameie. Regnskap, budsjett og avsetninger til vedlikeholdsfond skal tydelig framgå og være avskilt fra Boligsameiets økonomi.

7. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Punkt 2.3.2. «Parkeringsplasser og spmisboder» tredje avsnitt i Vedtekter for Sandslikollen Boligsameie gjelder også for sameiets parkeringsplasser.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/272/0/0
Utløst 29. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
606017151	Grunneiendom	0	Ja	8 377,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.12.2015	201721769	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61500000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	94,7 %
61500000	2011 - Kjøreveg	2,5 %
61500000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,6 %
61500000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,6 %
61500000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,4 %
61500000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
61500000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,9 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61500000	140 - Frisiktsone	0,9 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
(N/A)	35	Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen 30, boliger	202511821	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
5860000	30	YTREBYGDA. GNR 39 OG 116, HÅVARDSTUN, OMRÅDET RUNDT FELT B	4	-
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/115	300680506	-	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	27.04.2018	201809386
116/273	300653532-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	10.12.2024	202416821

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 29. april 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

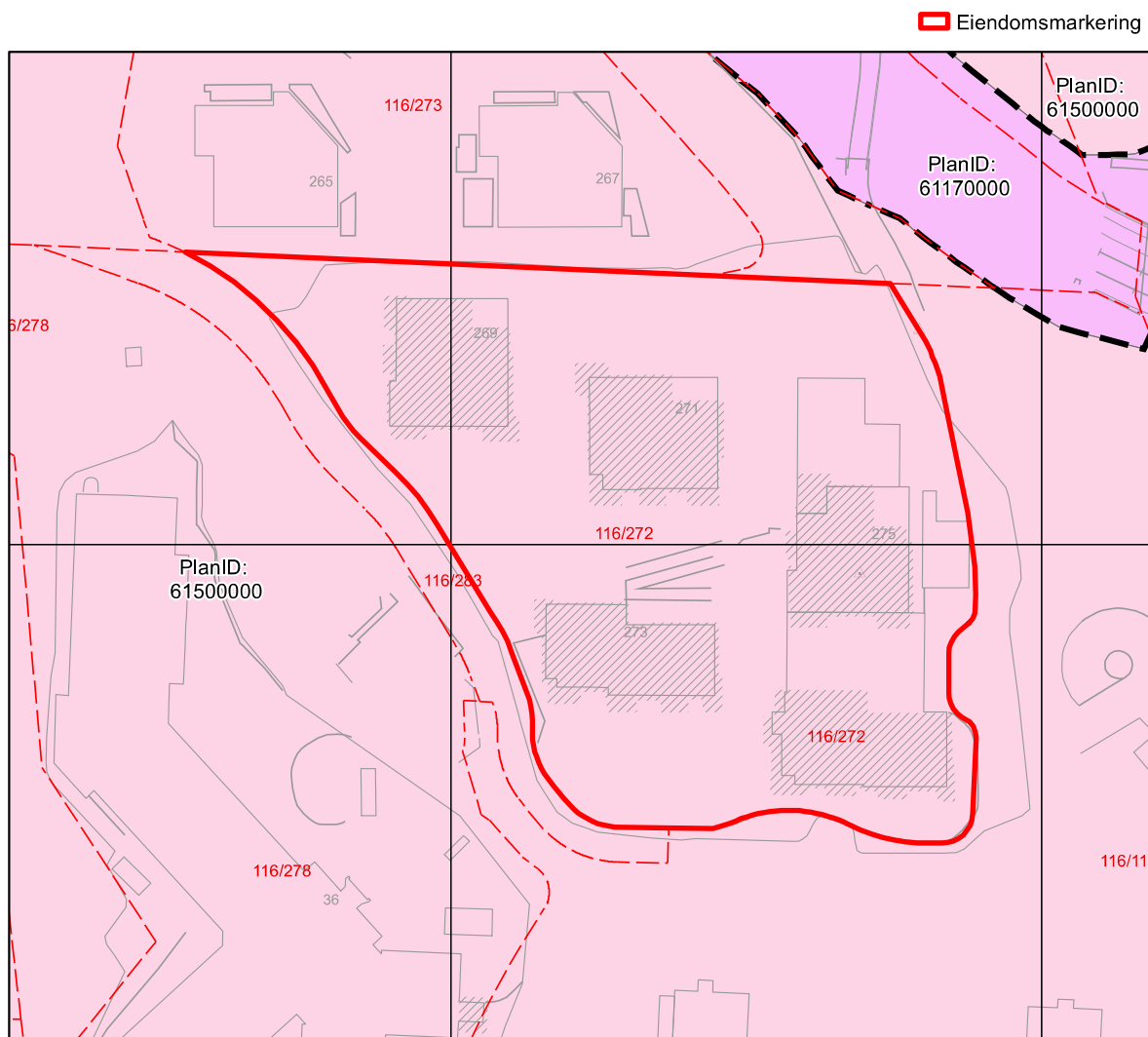
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 116/272/0/0
Adresse: Sandslimarka 269 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>

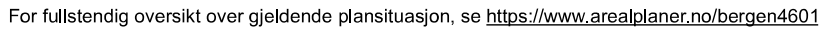
Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61500000



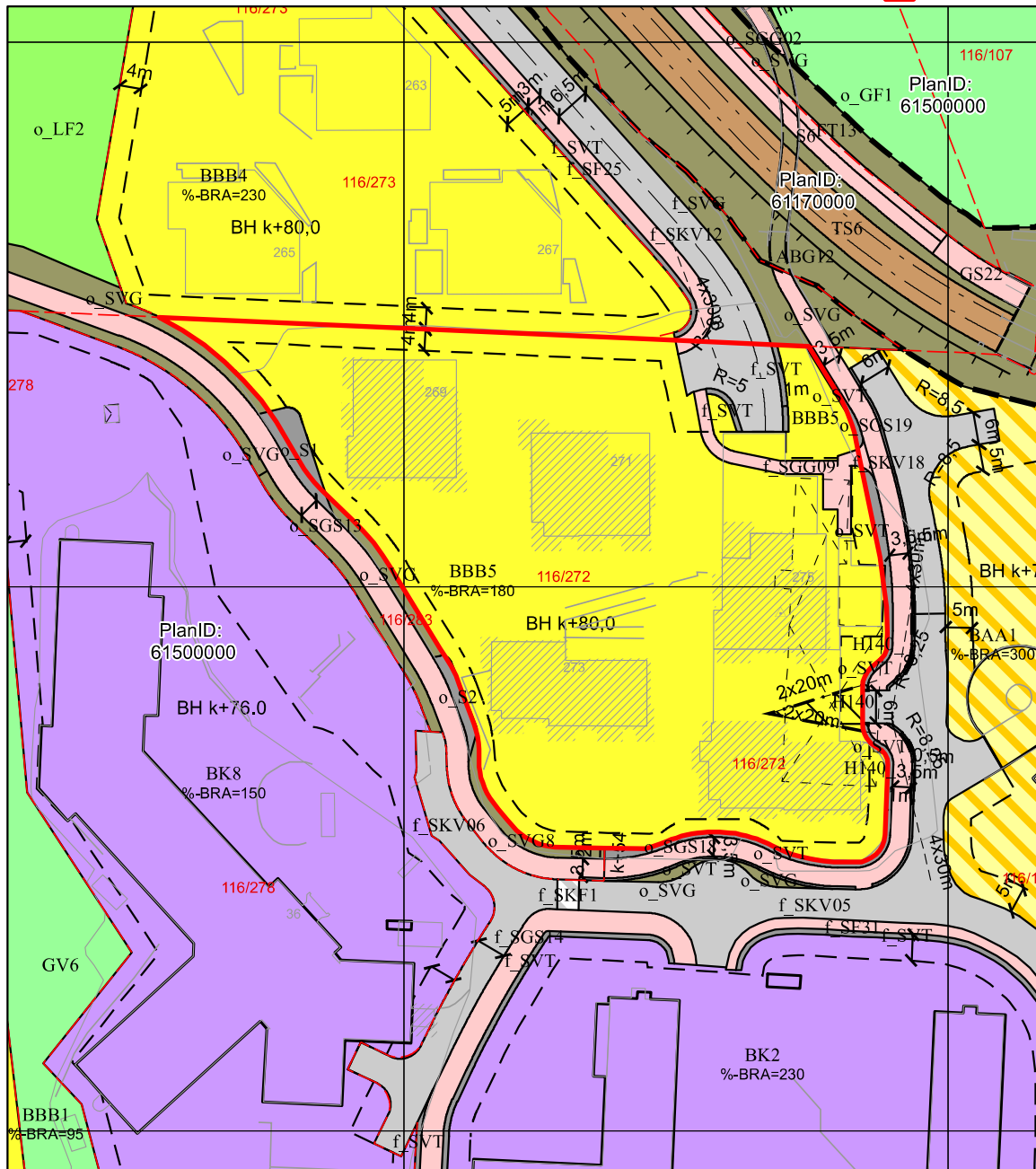


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 116/272/0/0
Adresse: Sandslimarka 269 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

| 1251 - Brukar

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1228 - Regulert støttemur

↗ ↘ 1252 - Bru

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

↗ ↘ 1251 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ 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

1310 - Kontor

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3060 - Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftformål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 29.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

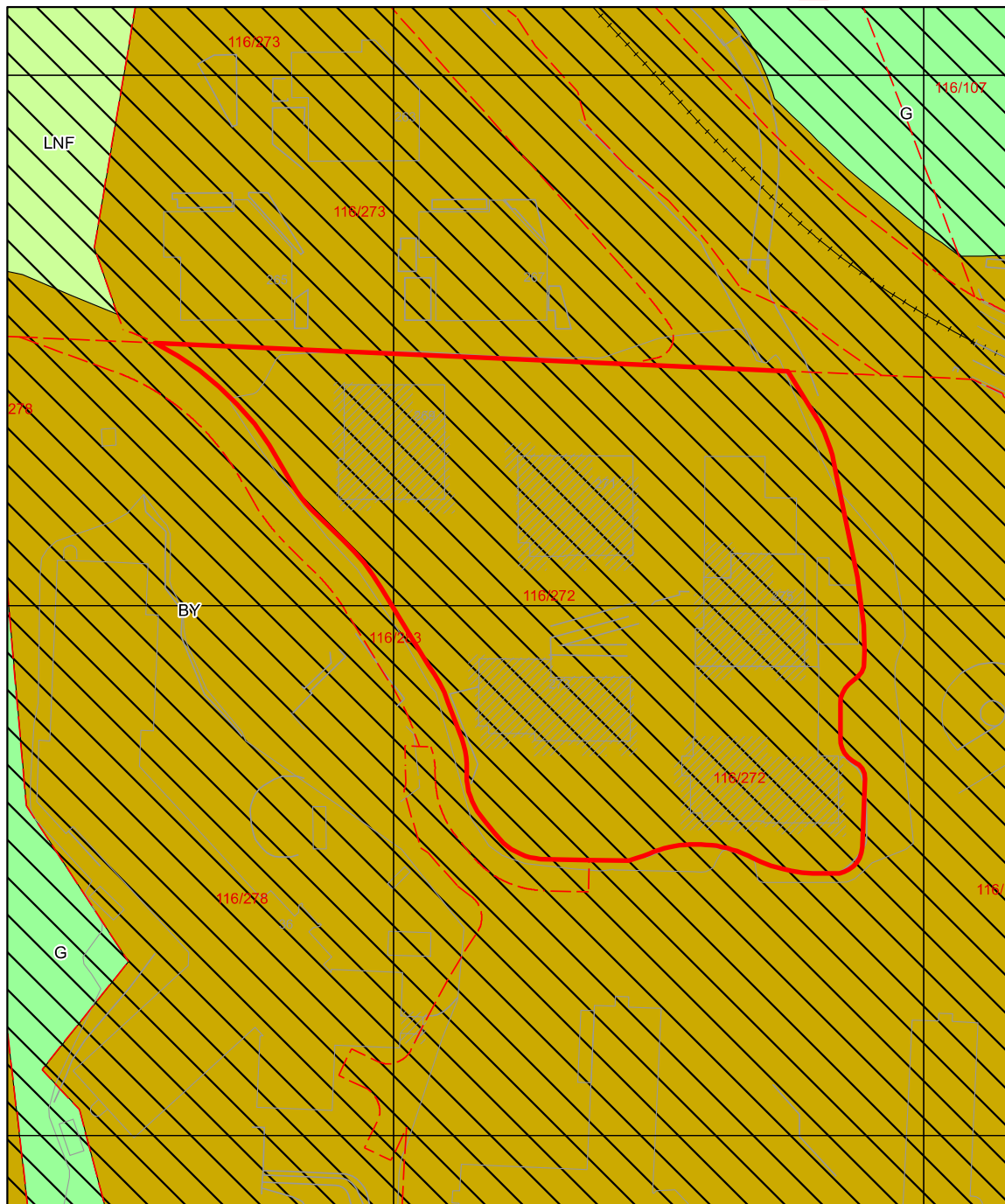
Gnr/Bnr/Fnr: 116/272/0/0

Adresse: Sandslimarka 269 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)




Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer


Bybane


Infrastruktursone


Støysone gul


Byfortettingssone


Grønnstruktur


LNF

Nabolagsprofil

Sandslimarka 269 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandslivegen Linje 1	8 min 0.6 km
Sandslivegen Linje 23, 23E, 50E, 52	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	8 min
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 13.8 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	18 min 1.3 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	22 min 1.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	8 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Sandsli	7 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommu...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

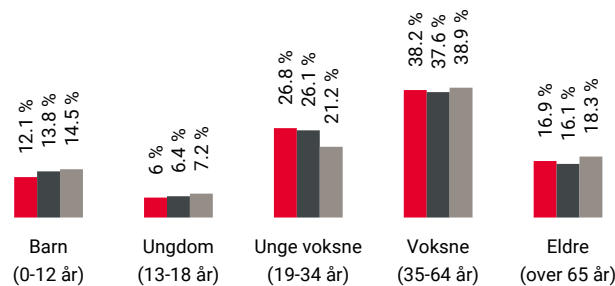
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	2 min 0.1 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	7 min
Rema 1000 Sandsli	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



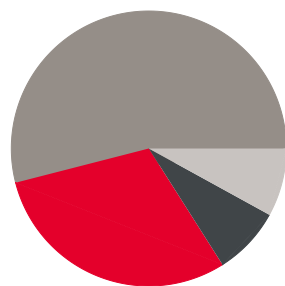
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	7 min 🚶 0.5 km
⚽	Petedalsmyra kunstgress Fotball	13 min 🚶 0.9 km
🚴	Aktiv365 Sandsli	7 min 🚶
🚴	InterPadel Sandsli	7 min 🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

25 min 🚶



Boots apotek Sandsli

27 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



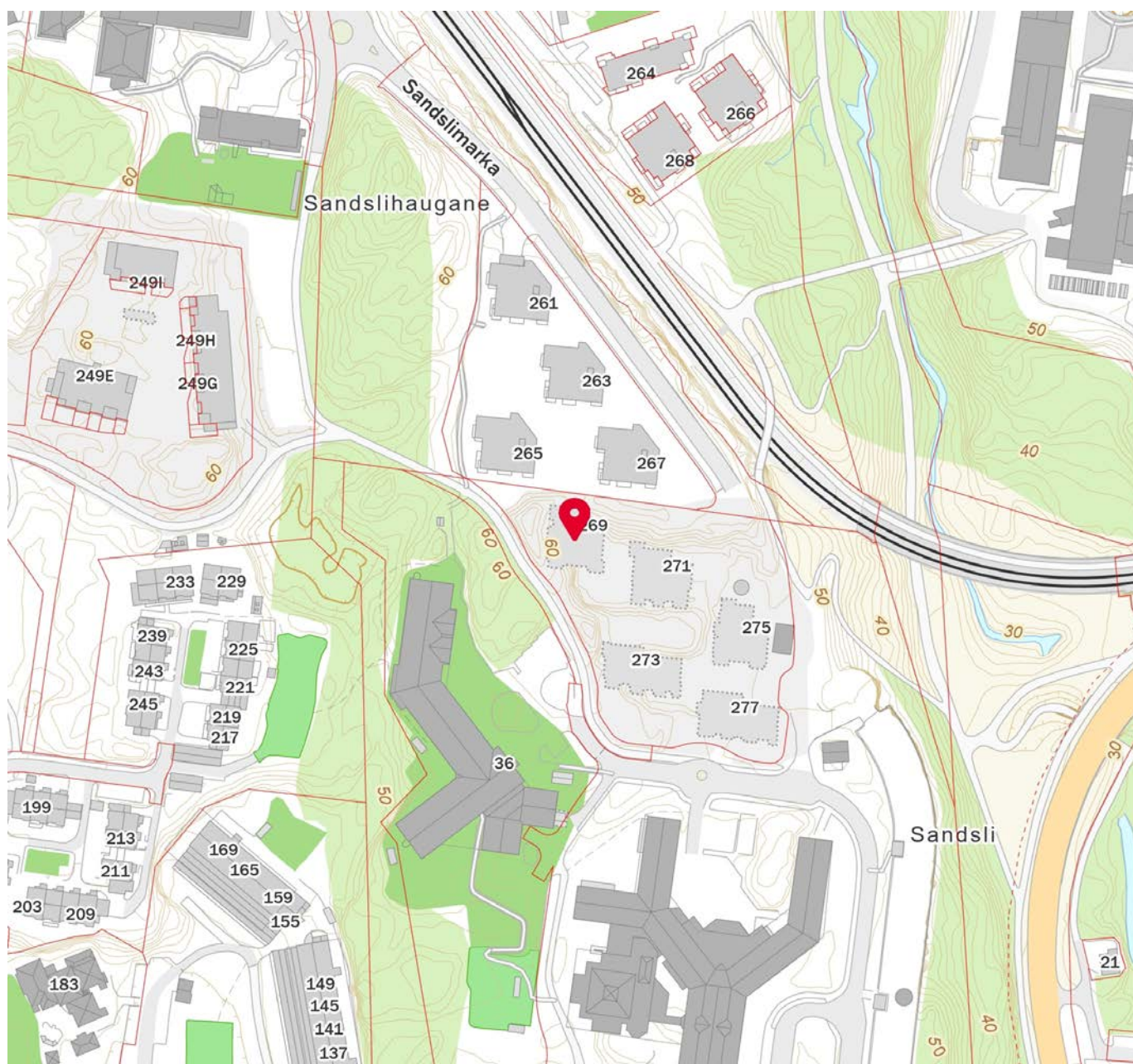
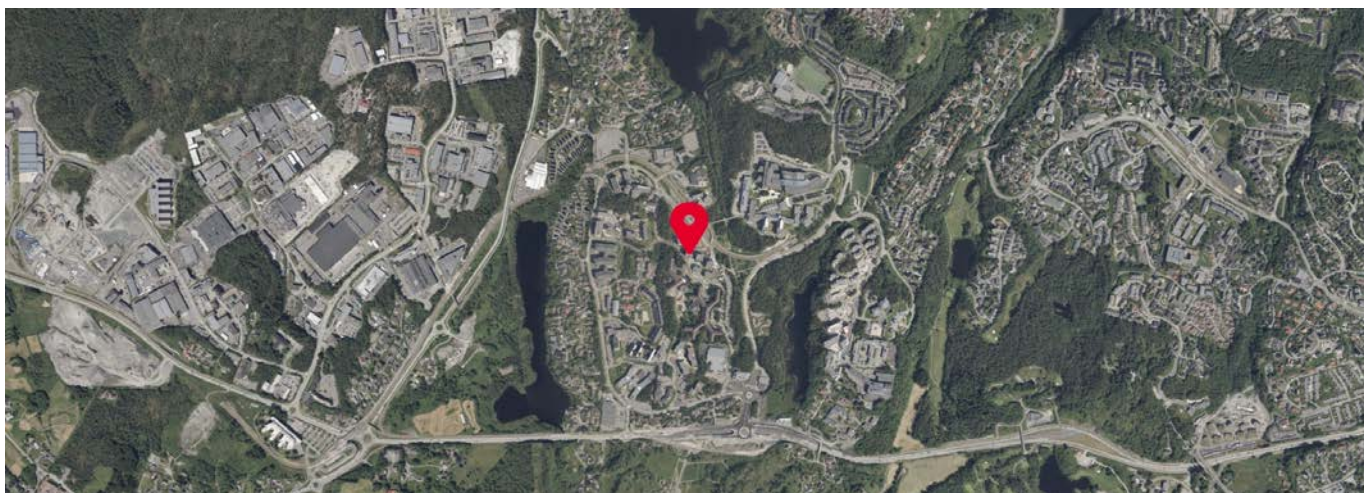
0%

46%

Sandsli
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandslimarka 269
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre