

aktiv.



Sandslimarka 249F, 5254 SANDSLI

**Lys & moderne 2-roms leilighet fra
2020 m/balkong! Høy standard.
Egen inngang. Lave bokostnader.
Like ved bybanen.**



Eiendomsmegler | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

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

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Felleskostn.: Kr 1 848,-
Selger: Lina Traskinaite

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 42/45 kvm
Tomtstr.: 7039.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 275
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1505260142

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

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias Nordahl-Pedersen har den store gleden av å presentere Sandslimarka 249F! Dette er en strøken 2-roms leilighet med optimal planløsning, rikelig lysinnslipp og en rolig, behagelig atmosfære, som gjør boligen svært attraktiv. Bo i et veldrevet sameie og fredelige omgivelser med turmuligheter og flotte solnedganger – samtidig kort vei til bybane og alt du trenger i hverdagen.

Verdt å nevne:

Høy standard fra 2020

Kun TG1

Egen inngang

Trappefri adkomst

Romslig balkong

Fint parkettgulv

Lave bokostnader

Balansert ventilasjon

Nærhet til bybane

Fine turmuligheter i nærområdet

Her bor du nær store arbeidsplasser på Kokstad, Flesland og Sandsli

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	36
Energiattest	41
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 45 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 kvm Entré 4.8 m2, bad/vaskerom 5.3 m2, stue/kjøkken 17 m2, bod 2m2, soverom 10.8 m2.

BRA-e: 3 kvm Bod 3.4 m2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Balkong 8 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7039.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplass, grøntområder med plen, prydbusker og benker, samt et felles orangeri.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg sentralt til på veletablerte Sandsli med kort vei til både dagligvarebutikker, kollektivtransport og større arbeidsplasser. Rema 1000 og KIWI ligger like rundt svingen. Det er kort vei til Lagunen Storsenter med en rekke servicetilbud, shoppingmuligheter og serveringssteder. Bybanen (linje 1) og buss (linje 23) i umiddelbar nærhet.

På late dager finner du blant annet Panda Mat Sandsli, ThaiKarri Thai Take Away og Catering, JaFs Kokkobello, Sushi NamNam Kokstad, Bergen Burger og Domino's Pizza Kokstad.

For den tur- og treningsglade er det et flust av muligheter like i nærheten. Her kan nevnes turer til Storgrinden, Blomsterdalen, Hordnesskogen, Arboretet og Stendafjellet. For den sportslige typen finner en Sandslibanen sammen med Sandslihallen, samt Fana Golfklubb i området.

Skulle en ønske å trene innendørs har Høyt Under Taket - Klatresenter Kokstad, Aktiv 365, Barry's Fana, SATS Kokstad og CrossFit Fana alt en måtte trenge.

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

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

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:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

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

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 45 m² BRA / 42 m² BRA-i

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

1. etg: Entré 4.8 m², bad/vaskerom 5.3 m², stue/kjøkken 17 m², bod 2m², soverom 10.8 m².

I tillegg er det en ekstern bod på 3 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

På bad er gulv og vegger flislagt.

Velkommen inn!

Entré

Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her møtes du av pene, moderne overflater og en gjennomført stil som videreføres i resten av hjemmet. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og løsningen fremstår både praktisk og oversiktlig. Entréen oppleves som romslig og funksjonell, med naturlig plass til garderobeløsninger som bidrar til en ryddig hverdag.

Stue/kjøkken

Boligen har en åpen og sjarmerende stue- og kjøkkenløsning på ca. 17 m², som skaper en sosial og moderne romfølelse. Overgangen mellom sonene er naturlig og gjør det enkelt å kombinere matlaging, måltider og samvær. Store vindusflater bidrar til en lys og luftig atmosfære, og gir rommet en ekstra dimensjon. Løsningen oppleves som

både praktisk og innbydende – perfekt for dagens boligbehov.

Kjøkkenet er fra HTH og holder en gjennomgående god standard med glatte fronter og praktisk gripekant som gir et moderne uttrykk. Her er det rikelig med både skap- og benkeplass, noe som gjør kjøkkenet svært funksjonelt i hverdagen. Benkeplaten i laminat gir en slitesterk arbeidsflate, og over benk er det benyttet en løsning som er både stilren og lett å vedlikeholde. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt vannstoppsystem og komfyrvakt for økt sikkerhet. Avtrekk via balansert ventilasjon sikrer et godt inn klima.

Spiseplass

Det er naturlig avsatt plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, noe som skaper en hyggelig ramme for både hverdagsmåltider og sosiale anledninger. Området oppleves lyst og luftig, med god plass til å dekke opp for gjester. Her kan man enkelt samle venner og familie i en uformell og trivelig atmosfære.

Balkong

Fra stue/kjøkken er det utgang til en solrik balkong på ca. 8 m². Balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir gode muligheter for utemøblering. Her kan du nyte morgenkaffen, slappe av etter en lang dag eller invitere til hyggelige sommerkvelder. God størrelse gir plass til både sittegruppe og beplantning for den som ønsker det.

Bad

Badet er moderne og helfliset, med en stilren utforming og gode materialvalg. Vannbåren varme i gulvet sørger for høy komfort året rundt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og praktiske dusjvegger som gir et ryddig uttrykk. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør badet funksjonelt og tilpasset en effektiv hverdag. Et delikat bad som oppleves både tidsriktig og lettstelt.

Soverom

Soverommet fremstår som lyst og luftig, med en rolig atmosfære som legger til rette for god hvile. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Store vindusflater bidrar til et behagelig lysinnslipp, samtidig som rommet oppleves skjermet og komfortabelt. Et innbydende soverom som gir gode rammer for en avslappende hverdag.

Bod

Boligen har gode lagringsmuligheter med både intern bod på ca. 2 m² og ekstern bod på ca. 3,4 m². Dette gir god plass til oppbevaring av alt fra sesongutstyr til sportsutstyr og øvrige eiendeler. Praktiske løsninger som bidrar til å holde boligen ryddig og oversiktlig.

Andre opplysninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Viftekonvektor i taket på kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i gulvet på bad og viftekonvektor i taket på kjøkken.

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

I følge selger er det mulig å leie parkering i nærområdet for ca. 400 kr/mnd. I tillegg finnes det gjesteparkering for sameiets gjester i nabobygget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 7584783

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulvet på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 693 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 695 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 416 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 852,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller

Formuesverdi primærbolig

Kr 797 056 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 188 225 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

43/6614

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv, strøm i fellesarealer, vedlikehold på fellesarealer, felles byggforsikring.

Evt endringer i felleskostnader:

fra 01.05.2026 går posten kabel-tv fra kr 650 til 589,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 848

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Gartnerlien Sameie

Organisasjonsnummer

925941212

Om sameiet

Gartnerlien Sameiet eiendommen ligger på gnr. 115 bnr. 275 i Bergen kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet har hatt en positiv økonomisk utvikling det siste året. Etter et underskudd i 2023 leverte sameiet et overskudd på ca. kr 50 000 i 2024, og egenkapitalen er styrket. Resultatforbedringen skyldes blant annet reduserte driftskostnader og økte inntekter. Det er imidlertid budsjettert med et underskudd for 2025, noe som i hovedsak knytter seg til forventede kostnader til drift og vedlikehold.

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

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til større sjenanse eller ulemper for de øvrige beboerne. Det er ikke tillat med utendørs dyrehold.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyreholdet må være i henhold til dyrevelferdsloven og skal følge mattilsynets veileder.
2. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 275, seksjonsnummer 43 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:

4601/115/275/43:

08.09.1982 - Dokumentnr: 20405 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste bestemmelser knyttet til eiendommen, herunder regulering av bebyggelse, gjerde og øvrige forhold som følger av opprinnelig kjøpekontrakt.

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294574 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett til å bruke vegetasjonsskjerm

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

Naboeiendom (gnr. 115 bnr. 274) har rett til bruk av vegetasjonsskjerm. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709462 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Gjelder alle tekniske rom og hovedtavelrom

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

Naboeiendom (gnr. 115 bnr. 274) har bruksrett til tekniske rom og hovedtavlerom i

eiendommen.

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709502 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

Bergen kommune har rett til adkomst for drift og vedlikehold av vann- og ledningsanlegg, samt restriksjoner på bygging og terrengendringer i nærheten av disse.

25.08.2020 - Dokumentnr: 2916506 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Bestemmelse om opparbeidelse, bruk, drift og vedlikehold av pumpeledninger/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale med naboeiendom (gnr. 115 bnr. 274) om etablering, bruk og vedlikehold av pumpeledninger og øvrige ledninger.

01.10.2020 - Dokumentnr: 3107469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 43/6614

Eiendommen er seksjonert og gjelder boligseksjon nr. 43 med tilhørende bygningsdel og en sameiebrøk på 43/6614.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket vedrørende nybygg boligblokk, datert 30.05.2024.

Eiendommen har midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at boligen kan tas i bruk selv om enkelte gjenstående arbeider ikke er endelig ferdigstilt. Det gjenstår enkelte mindre arbeider før ferdigattest kan utstedes, med frist for ferdigstilling satt til 01.06.2025.

Følgende vilkår satt i rammetillatelse gjenstår å lukke frem mot ferdigattest:
Godkjent sluttokumentasjon for VA-anlegg.
Ferdigstilling av permanent adkomst samt fjerning/tilbakeføring av midlertidig adkomstvei.
Ferdigstilling av gang- og sykkelvei.
Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm iht. godkjent utomhusplan.
Overtakelse av offentlige veiområder (fortau og gang-/sykkelvei) av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.
Eiendommen følger kommuneplan med formål sentrumsformål.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 615000000

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

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

5505700 31 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 116, BIRKELANDSVATNET, FELT T2 3 -

61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND 3 202002685

71000000 35 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR 1 202220684

Det er flere prosjekter under utvikling og bygging i området. Næringsbygg som det i dag ikke er aktivitet i, må regnes med å kunne få omdefinerte formål i fremtiden uten

at dette er avklart i dag.

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen

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

Oppdragstaker





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

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sandslimarka 249F , 5254 SANDSLI
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 115, bnr. 275, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1214

Eiendomsverdi ref nr: DF6901

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.3m2
Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har stålplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Viftekonvektor i taket på kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i gulvet på bad og viftekonvektor i taket på kjøkken.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det

elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

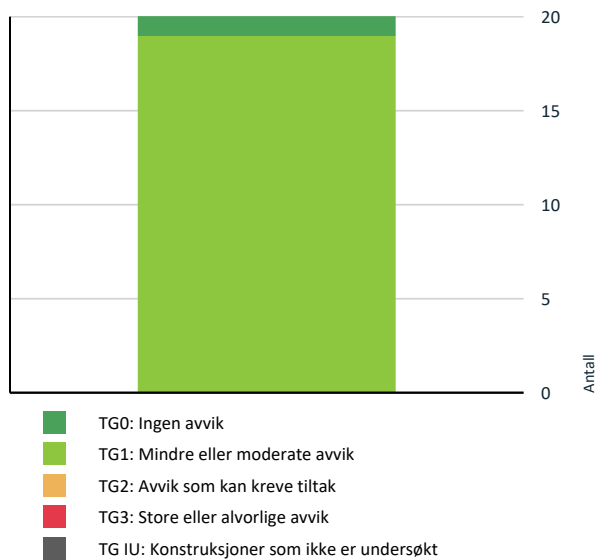
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Midlertidig brukstillatelse datert - 16-12-2020

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

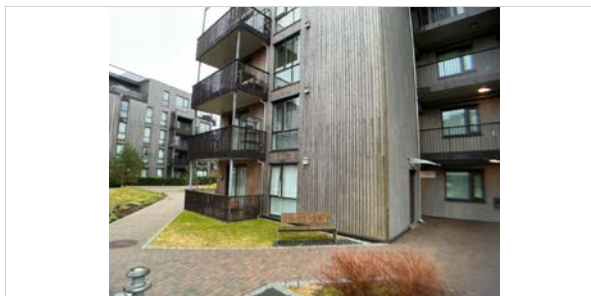
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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



TG 1 Dører

Beskrivelse

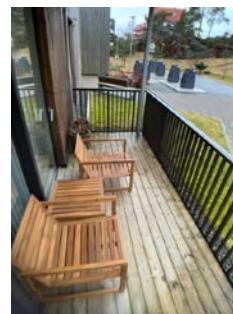
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8m2



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

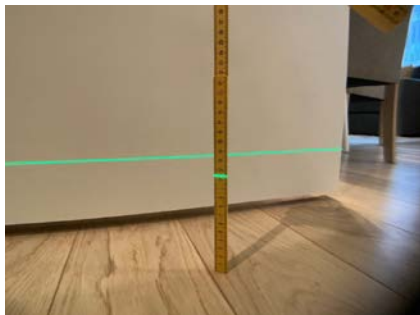
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har stålplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

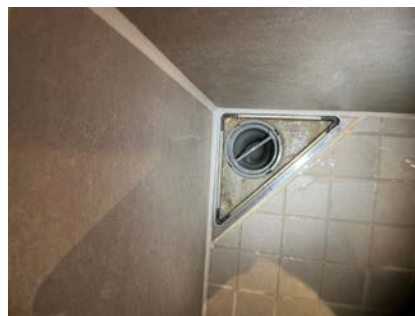
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomsmodul. En baderomsmodul er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17M2

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TO 1 Avløpsrør

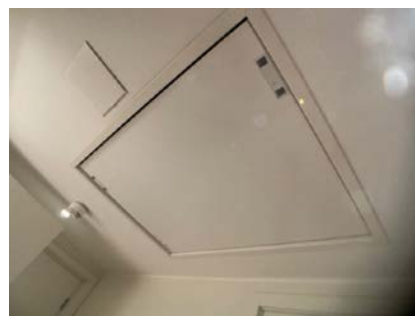
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Viftekonvektor i taket på kjøkken.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulvet på bad og viftekonvektor i taket på kjøkken.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

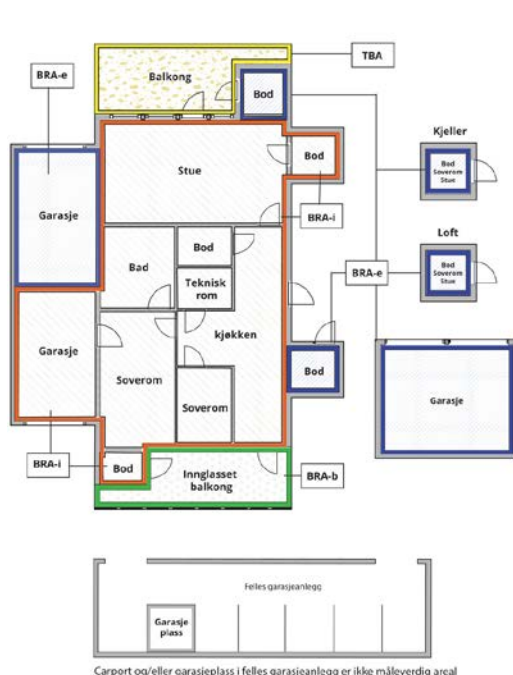
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	42	3		45	8
SUM	42	3			8
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 4.8m ² , bad/vaskerom - 5.3m ² , stue/kjøkken - 17m ² , bod - 2m ² , soverom - 10.8m ²	Bod - 3.4m ²	

Kommentar

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

I leiligheten er det en liten sjakt med et gulvareal på cirka 2m². Det er medtatt i rom-liste som "bod" men det gjøres oppmerksom på at dette arealet ikke er tegnet inn som en del av denne seksjonen og at det heller ikke er medtatt i BRA-i arealet til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse datert - 16-12-2020

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Lina Traskinaite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	115	275		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandslimarka 249F

Hjemmelshaver

Traskinaite Lina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sandslimarka 249F ligger i et etablert boligområde på Sandsli i Bergen. Området består hovedsakelig av blokk og leilighetsbebyggelse med tilhørende felles uteområder.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Lagunen Storsenter ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredt utvalg av handel og servicetilbud.

Bybanestopp på Sandsli og Kokstad ligger innen gang- og sykkelavstand og gir gode forbindelser til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lina Traskinaite

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandslimarka 249F

5254 Sandsli

4601-115/275/0/43



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

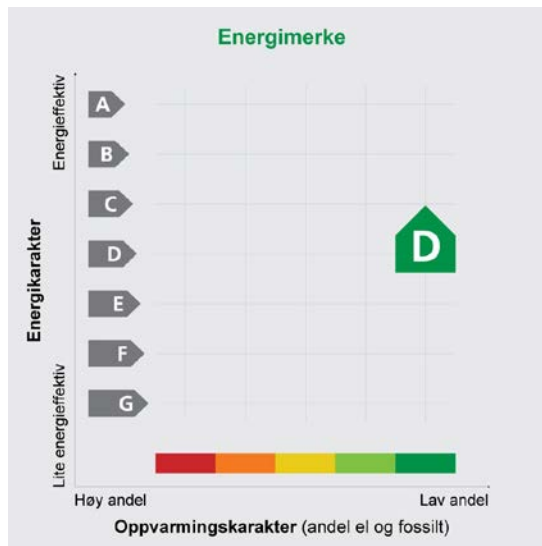
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Sandslimarka 249F
Postnr	5254
Sted	Sandsli
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	115
Bnr.	275
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1210716
Dato	19.12.2020



Innmeldt av Charles Hodne

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

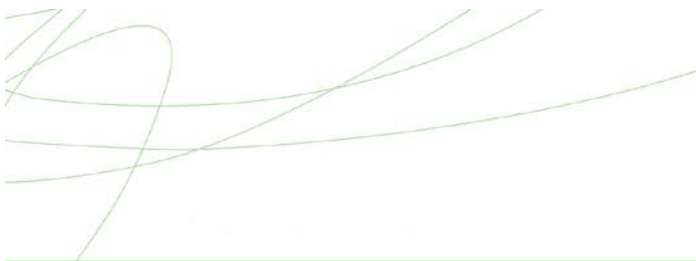
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

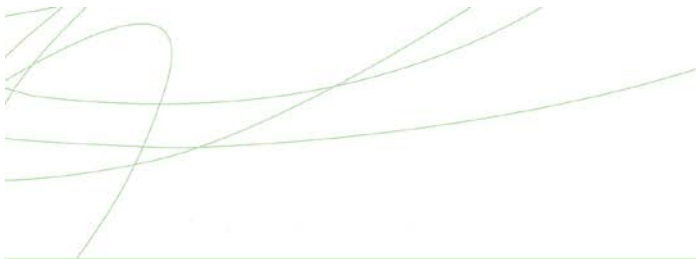
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2020

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 44

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

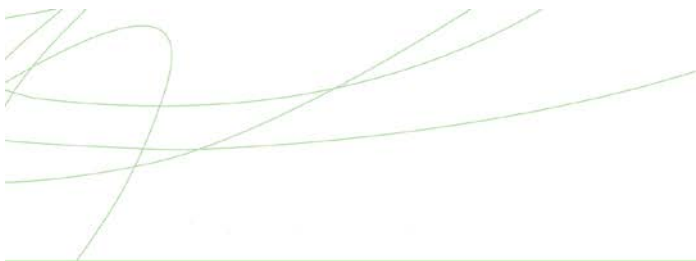
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslimarka 249F

Postnr/Sted: 5254 Sandsl

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 19.12.2020 17:16:14

Energimerkenummer: A2020-1210716

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Charles Hodne

Gnr: 115

Bnr: 275

Seksjonsnr: 43

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/16045-8
Saksbehandler: Remi Iversen
Dato: 30.05.2024

Deres referanse: Lene-Marie Johannessen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET – MB4

Eiendom : Gnr 115 Bnr 275
Adresse : Sandslimarka 249E
Tiltakshaver : NÅBO AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk (blokk C)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse som mottatt 03.05.2024.

Søknaden gjelder tiltak som godkjent i rammetillatelse av 19.06.2019 med saksnr. 201907249/6.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Det er tidligere gitt følgende brukstillatelser:

MB1 – 16.12.2020 – 01.01.2022
midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, ref. 201907249/34

MB2 – 20.12.2021 – 01.06.2023
midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, ref. 201907249/48

MB3 – 07.07.2021 – 01.06.2024
midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, ref. BYGG-2022/16045-4

Denne saken må ses i sammenheng med vedtak om midlertidige dispensasjoner datert 26.08.2020 med saksnr. 201907249/26, og tillatelse til anlegning av midlertidig adkomstvei for aktuelle byggetrinn, vår sak 201922306/8.

VEDTAK

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

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen **01.06.2025**, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Den midlertidige brukstillatelsen er gyldig, også etter oppgitte dato for ferdigstilling. Kommunen har derimot anledning til å fatte pålegg om ferdigstilling når dato for ferdigstilling er passert, samt benytte tvangs-/dagmulkt for å sikre at tiltaket ferdigstilles i tråd med tillatelse. Kommunen kan i særlige tilfeller beslutte å trekke tilbake brukstillatelsen.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Søker har identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Det gjenstår innfrielse av rekkefølgekrav gangvei fortau, der er det nå prosess med Bymiljøetaten om overtagelse av dette.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse som satt i rammetillatelsen er tidligere dokumentert/ bekreftet oppfylt i den utstrekning som er nødvendig for at bygningsmyndigheten skal kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende vilkår satt i rammetillatelse gjenstår å lukke frem mot ferdigattest:

- Godkjent sluttdokumentasjon i VA-sak 2018/41447 (har kun mottatt bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at de kan akseptere utstedelse av MB)
- Bekreftelse på at permanent adkomst til formålet er ferdigstilt og midlertidig adkomstvei er fjernet/tilbakeført i tråd med planen/opprinnelig godkjent anlegg.
- Bekreftelse på at gang-/sykkelvei o_SGS05 er ferdig opparbeidet (deler av gang-/sykkelveien inngår i løsning for midlertidig adkomst, denne delen skal være tilbakeført i tråd med planen/opprinnelig godkjent anlegg)
- Bekreftelse på at vegetasjonsskjerm GV3 er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan (gitt midlertidig dispensasjon for vestlig del)
- Dokumentasjon på at Bymiljøetaten har overtatt offentlige veiområder (fortau og gang-/sykkelvei)

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Remi Iversen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
NÅBO AS

Lars Hilles gate 30

5008 BERGEN

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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00115-0275-0000-043
Eiendommens adresse	Sandslimarka 249F
Eier	Lina Traskinaite , Sandslimarka 249 F , 5254 SANDSLI N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1481758KR	0.0026	3 852,00	963,00
Abonnementsgebyr vann	2500m2	7.71	396,19	97,69
Stipulert mengde vann	3250m3	11.44	764,22	188,43
Abonnementsgebyr avløp	2500m2	10.62	545,72	134,56
Stipulert mengde avløp	3250m3	15.64	1 044,78	257,61
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Restavfall nedgravd container	1 container	3800.64	3 800,64	950,16
Total ekskl. mva			10 703,55	2 666,45

** Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt*

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



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

Deres ref.: 1505260142 . Vår ref.: 6469-1-043

Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gartnerlien Sameie
Organisasjonsnr: 925941212
Seksjonseier: Traskinaite, Lina
Medeier:
Leilighetsnummer: 043
Adresse: Sandslimarka 249 F, 5254 SANDSLI
Seksjonsnummer: 43
Gnr. 115
Bnr. 275

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7584783.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringssameie i Gartnerlien er under stiftelse. Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om dette. Sandslimarka Garasjesameie: Seksjoner kan eie p-plass i Sandslimarka Garasjesameie, liggende på naboeiendommen. Følgende to punkter gjelder for Sandslimarka Garasjesameie: Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding. Det påløper administrasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier. Parkeringsplass kan fritt omsettes til seksjonseiere i Sameiet Sandslitunet, Sameiet Sandsliportalen, Sameiet Sandslit Stasjon og Gartnerlien Sameie, men ikke til eksterne med mindre p-plassen overdras sammen med eierseksjon i nevnte sameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 848,42,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	650,00	467,00 fra 01.04.2026 589,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	1 198,42	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	7,-
Fradragsberettigede kostnader:	45,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	759,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Solstad pr. e-post: stig.solstad@OBOS.NO eller telefon: 55 94 27 49.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Arnesen Harkestad, e-post: gartnerlien@styrerrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

1 V E D T E K T E R

for

Gartnerlien Sameie
(org. nr. 925941212)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert på årsmøte 10.05.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gartnerlien Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. oktober 2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 115, bnr. 275 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

Parkeringsplassene i felles parkeringskjeller (ikke seksjonert tilleggsdel) er fordelt til den enkelte seksjon iht vedlagte garasjeplan, jfr vedlegg. Garasjeanlegget organiseres som eget parkeringssameie med eget styre. Det skal tilstrebes at styret i Gartnerlien Sameie også velges som styre i parkeringssameiet. Styret skal etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass, forutsatt at seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt

Sameiet og den enkelte seksjonseier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (Velforening) dersom en slik forening opprettes. Foreningen skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.)

Sameiet og den enkelte seksjonseier er bundet av Velforeningen sine vedtekter.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig

råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte

bruksenhet 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller garasje plass, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styreleder er sameiets representant i styret i Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i sameiet evt. sameiemøte avgjøre, se punkt 7-2 og 8-7.

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og sameiemøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Velforeningen.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de seksjonseierne som har elektronisk adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedtekter
for
Sameiet Gartnerlien
Parkering

Vedtatt på konstituerende sameiermøte
den 10.05.2023

§1
Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Gartnerlien Parkering.

Sameiet omfatter gnr 115 bnr 275 snr. 1 (næringsseksjon) i 4601 Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for eierne av eierseksjon i Gartnerlien Sameie.

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie, og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Gartnerlien Sameie. Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Gartnerlien Sameie.

Sameiet Gartnerlien Parkering sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Bare eiere av en seksjon i eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie kan eie en andel i sameiet.

§2
Sameieandeler

Sameiet består av 57 andeler. Seksjon 1 (Anlegget), har brøken 393/6614 i Gartnerlien Sameie.

§3
Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede, plassene 06, 25, 28 og 31.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til større reparasjoner eller lagring av brannfarlige væsker/gass.

§4
Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre eiere av en seksjon i Gartnerlien Sameie.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjenning gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin seksjon/andel, og dette medfører at sameieren ikke lenger er eier av seksjon/andel i Gartnerlien sameie, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre eiere av seksjon i Gartnerlien Sameie. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lenger var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre seksjonseiere (også leietakere) i Gartnerlien Sameie, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§5

Felleskostnader

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra anleggets adgangskontrollsystem. Unnlattelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

§6 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Hver andel i Anlegget gir 1 stemme i sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmer.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig bortfall. Dersom sameiet har revisor så har revisor rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

§7 Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§8 Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

- o styrets regnskap for foregående kalenderår, samt styrets årsberetning
- o valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- o Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- o Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av én styreleder og 2-4 medlemmer. Styret utgjør til enhver tid samme styret som i Gartnerlien sameie. Styret i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et a konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styret møter på vegne av de enkelte sameierne i årsmøte/ekstraordinært årsmøte i Gartnerlien Sameie. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

§11

Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Avtalen tilpasses samme løpetid som avtale om forretningsførsel som gjelder for Gartnerlien Sameie.

§12 Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

§14 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

§15 Forholdet til Gartnerlien Sameie

Sameierne i Anlegget er en del av Gartnerlien Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Gartnerlien Sameie. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Gartnerlien Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Gartnerlien sameie.

§16 Dato og signaturer

Disse vedtekter er fastsatt den 10.05.2023 i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr 115 bnr 275 snr. 1 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver sameier får en kopi av disse vedtekter.

* * *

HUSORDENSREGLER FOR GARTNERLIEN SAMEIE.

For Gartnerlien Sameie

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og er tillatt hverdager mellom klokken 07.00 – 20.00.

På lørdager er det tillat mellom klokken 10:00 og 18:00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Beboere plikter å holde ro og orden samt vise hensyn. Etter klokken 23.00 skal det ikke spilles høy musikk eller på annen måte forstyrre de andre beboernes nattero. Ved spesielle anledninger ved festing eller lignende, som vil kunne forstyrre beboerne etter kl. 23.00, skal det gis nabovarsel senest dagen før arrangementet finner sted.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, korridorer eller annet fellesareal. Rømningsveier må ikke blokkeres. Unntak barnevogner og rullestoler kan settes under trappen.

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

Mating av fugler må ikke forekomme da dette er til sjenanse for andre beboere og kan også føre til forekomst av skadedyr.

Julebelysning skal bestrebes med å være helhetlig for sameiet. Lysforurensning med blinkende lys, fargede lys og lignende unngås. Tidsrom for julebelysning er 15.11-31.01.

Fellesområder på tunet som gressplen og bed, samt øvrig grøntareal skal behandles med varsomhet.

Dører og garasjeport skal lukkes etter inn/utkjøring for å forhindre uvedkommende til byggene.

Solskjerming skal være tilnærmet lik og må søkes til styret før det settes opp. Samme med andre installasjoner på fasade. Søknad kan sendes til gartnerlien@styrommet.no

All fasade endring skal søkes til styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder rundt hager i første etasje. Søknad kan sendes til gartnerlien@styrommet.no . Fasadeendring vedtaes endelig av påfølgende årsmøte (ref vedtekter 8.7.4 a)

§ 4. Parkering.

Parkering for beboere skjer på egne parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Gjesteparkering er kun tillatt for gjester på anviste plasser i garasjeanlegg under 249 A-B

Det er parkeringsforbud langs vei og på "tunet". Det er tillatt med av og påstigning (kortere opphold) på "tunet".

Gjesteparkering administreres av tredjepart. Se skilting.

Lading av elbiler må kun gjøres på ladepunkter som er tilrettelagt for dette.

Garasje skal holdes ryddig og ren.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Se www.Bir.no for hvordan en skal sortere. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall ved søppel nedkast. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet.

Det er i alles interesse å finne ut av hvordan brannvarsler fungerer der du bor.

Videre sette seg inn i hva en gjør når brann alarmen går og ellers huske på å sjekke brannslukkere og foreta vedlikehold av disse.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs.

Ved grilling må det tas hensyn til naboene (skal ikke være til sjenanse)

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til større sjenanse eller ulemper for de øvrige beboerne. Det er ikke tillat med utendørs dyrehold.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyreholdet må være i henhold til dyrevelferdsloven og skal følge mattilsynets veileder.
2. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig pr. epost til styret – Gartnerlien@styrommet.no.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6469

GARTNERLIEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i GARTNERLIEN SAMEIE

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:

8. april 2025 kl. 17:30, Olinemor Cafe, 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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Utleie av Orangeriet eksternt mot betaling
8. Etablere ledig teknisk rom til lager for hjulsett for alle med parkeringsplass
9. Fasadeendring - Levegg på terrasse
10. Vedtektsendring - Vedlikehold av levegg som er oppført av seksjonseier.
11. Vedtektsendring - Vedlikehold innglassing
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i GARTNERLIEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stig Solstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 er Ronny Angeltvedt foreslått. Prorotokollvitner velges på møte.

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 opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6469 Gartnerlien sameie Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 6469 Revisjonsberetning 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000 som styret selv fordeler.

Sak 7

Utleie av Orangeriet eksternt mot betaling

Forslag fremmet av:

Fredrik Arnesen Harkestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nabosameier har flere ganger ønsket å leie Orangeriet. Dette kan være en fin biinntekt for sameiet.

Forslag til vedtak

Orangeriet kan leies ut til eksterne mot betaling. Styret setter en passende sum.

Sak 8

Etablere ledig teknisk rom til lager for hjulsett for alle med parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Ronny Angeltvedt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rommet gir mulighet for å bygge en enkel og sikker løsning for oppbevaring av minst 58 stk hjulsett - Max 60. Dette vil koste 15.000kr i materialer. Jobben kan løses som dugnad eller innleie av snekkerfirma ved Niro. Det er en fordel å få frigjort areal i boder og på parkering. Lager er ledig og egner seg lite til annet. Driftsløsning må bli nøkkel i Nøkkelboks på utsiden av dør. Inne i dekklageret vil hver eier får tildelt fast plass iht parkeringsplass nr. Hver eier må låse hjulsett med vaier og hengelås. Hver eier må sikre vasking av dekk før lagring for å unngå mye skitt på lageret.

Forslag til vedtak

Beslutt bruk av ledig lager til dekklager og legg inn tiltak i budsjett 2025/2026.

Vedlegg

3. IMG_4073.jpeg

Sak 9

Fasadeendring - Levegg på terrasse

Forslag fremmet av:

Christian Skåtøy og Chatrine Skåtøy - Eva Karin Nygaard og Karl Jon Solvang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi naboer har blitt enige om å søke om tillatelse til å reise en liten levegg på terrassen mellom våre to leiligheter. Hekken som opprinnelig er plantet, vokser dårlig under terrasse taket, pga dårlige forhold mht sol, vann og jordsmonn, og gir følgelig lite le og hindrer ikke innsyn, slik intensjonen var.

Legger ved en arbeidstegning av veggen med mål. Veggen blir bygget i trykkimpregnert tre, og beiset i samme farge som huset. Se for øvrig beskrivelse i vedlegg.

Forslag til vedtak

Bygging av levegg godkjennes mellom seksjonene 48 og 49. Seksjonseier som monterer levegg mellom leiligheter i førsteetasje, må selv stå for alle kostnader forbundet med tiltaket, herunder montering, vedlikehold, samt demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold av bygningsmasse. Risiko forbundet med innfesting i altangulv/vegger (lekkasjer o.l.) ligger hos den enkelte seksjonseier. Levegg skal ha nøytral utforming og monteres med stående bord i samme utforming/farge som bygningen ellers. Tiltaket skal tilstrebes likhet med andre tiltak i sameiet, og må søkes om og godkjennes av styret før montering. Montering av levegg forutsetter at begge seksjonseiere på hver side av leveggen er enige om tiltaket. Fordeling av kostnader avtales seksjonseierne seg imellom.

Vedlegg

4. Forslag til levegg1.pdf

Sak 10

Vedtektsendring - Vedlikehold av levegg som er oppført av seksjonseier.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslåes å tilføye nytt punkt i vedtektene 4-1 (8) om seksjonseiers vedlikeholdsplikt ved bygging av levegg mellom seksjonene.

Forslag:

Seksjonseier som monterer levegg mellom leiligheter i førsteetasje, må selv stå for alle kostnader forbundet med tiltaket, herunder montering, vedlikehold, samt demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold av bygningsmasse. Risiko forbundet med innfesting i altangulv/vegger (lekkasjer o.l.) ligger hos den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling

Forslaget fremmes og vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak

Til vedtektene legges til punkt 4-1 (8): Seksjonseier som monterer levegg mellom leiligheter i førsteetasje, må selv stå for alle kostnader forbundet med tiltaket, herunder montering, vedlikehold, samt demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold av bygningsmasse. Risiko forbundet med innfesting i altangulv/vegger (lekkasjer o.l.) ligger hos den enkelte seksjonseier.

Sak 11

Vedtektsendring - Vedlikehold innglassing

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslåes å tilføye nytt punkt i vedtektene 4-1 (7) om seksjonseiers vedlikeholdsplikt ved innglassing av balkong/takterrasse eller legging av glass på innsiden av rekkverket på balkongen.

Forslag:

Seksjonseier som installerer innglassing av balkong/takterrasse eller legger glass på innsiden av rekkverk på balkong, må selv stå for alle kostnader forbundet med tiltaket, inkludert nødvendige søknader til kommunen, montering, vedlikehold, samt demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold av bygningsmasse. Risiko forbundet med innfesting i altangulv/vegger (lekkasjer o.l.) ligger hos den enkelte seksjonseier. All innglassing skal ha nøytral utforming, ha klart glass uten farge og ha beslag i samme farge/material som brukes på bygningen ellers. Tiltaket skal tilstrebes likhet med andre tiltak i sameiet, og må søkes om og godkjennes av styret før installering.

Styrets innstilling

Forslaget fremmes og vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak

Til vedtektene legges til punkt 4-1 (7): Seksjonseier som installerer innglassing av balkong/takterrasse eller legger glass på innsiden av rekkverk på balkong, må selv stå for alle kostnader forbundet med tiltaket, inkludert nødvendige søknader til kommunen, montering, vedlikehold, samt demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold av bygningsmasse. Risiko forbundet med innfesting i altangulv/vegger (lekkasjer o.l.) ligger hos den enkelte seksjonseier. All innglassing skal ha nøytral utforming, ha klart glass uten farge og ha beslag i samme farge/material som brukes på bygningen ellers. Tiltaket skal tilstrebes likhet med andre tiltak i sameiet, og må søkes om og godkjennes av styret før installering.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Ifølge vedtektene skal sameiet ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer, med inntil 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Lise Haukaas
- Mona Krey

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Utne
- Hilde B Osen
- Inger-Karin Håkestad Enæs

Sak 13

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på møte
 - Velges på Møte
-

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført styremøter ca. månedlig i 2024. To dugnader ble gjennomført i april og oktober med godt oppmøte og innsats. Videre har fokuset gjennom året vært å forbedre gjeldende driftsavtaler, enten gjennom reforhandling eller utskifting av leverandører. Flere avtaler er nå ikke bare rimeligere, men også forbedret og mer spisset mot sameiets behov. Dette gjelder blant annet heis, service av dørpumper, VVS, brannsikkerhet, vaktmester- og gartner tjenester.

Ved siden av vanlig drift og vedlikehold, har reklamasjonssaken mot Nåbo tatt mye tid og fokus. Styret har arbeidet sammen med advokat med å sammenstille informasjon og svare ut Nåbos prosesskriv fra deres advokat. Vi hadde håpet på en avslutning av saken enten i rettsmekling i november eller rettssak i desember, men rettsmeklingen kom det dessverre lite nyttig ut av og rettssaken fikk Nåbo medhold i å få utsatt. Styret holder stø kurs videre gjennom en aksjonslogg som jevnlig gjennomgås for å stille sterkt i en kommende rettssak, og vi håper på en avslutning av saken i 2025.

Utover det overnevnte har styrets fokus vært på å være en service for beboerne, slik at livet i Gartnerlien foregår sømløst og behagelig. Vi forsøker å svare ut spørsmål beboerne måtte ha innen kort tid, samt at vi blant annet tilrettelegger for booking av Orangeriet, samordner gjesteparkering, holder oversikt over elbillading, følger opp at servicer på alle fag gjennomføres, følger opp BIR, bestiller nye nøkler, holder kontakt med naboesameiene - for å nevne noe.

GARTNERLIEN SAMEIE
ORG.NR. 925 941 212, KUNDENR. 6469

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 237 789	1 895 616	2 201 000	2 584 000
Garasjer	10	136 800	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		135 772	0	0	0
Andre inntekter	3	4 800	158 179	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 515 161	2 053 795	2 301 000	2 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 155	-28 200	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-235 145	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 852	-7 920	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 677	-113 770	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-214 189	-164 762	-70 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-367 988	-579 110	-378 000	-466 000
Forsikringer		-183 928	-172 395	-189 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-25 355	-46 654	-27 000	-30 700
Garasjer	10	-171 491	0	0	0
Energi/fyring	11	-379 603	-441 942	-430 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 578	-453 337	-492 000	-482 000
Andre driftskostnader	12	-265 566	-364 105	-258 500	-297 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 466 526	-2 572 194	-2 259 500	-2 943 700
DRIFTSRESULTAT		48 635	-518 399	41 500	-259 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 629	2 623	0	0
Finanskostnader		0	-3 147	0	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 629	-524	0	-30 000
ÅRSRESULTAT		50 264	-518 923	41 500	-289 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 264	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-518 923		

GARTNERLIEN SAMEIE
ORG.NR. 925 941 212, KUNDENR. 6469

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 671
Forskuddsbetalte kostnader		133 869	128 429
Andre kortsiktige fordringer	14	32 347	87 297
Driftskonto OBOS-banken		267 275	264 974
SUM OMLØPSMIDLER		433 526	484 370
SUM EIENDELER		433 526	484 370
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		146 744	96 480
SUM EGENKAPITAL		146 744	96 480
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 640	35 413
Leverandørgjeld		229 142	352 548
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 782	387 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 526	484 370
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
 Styret i Gartnerlien Sameie

Fredrik Arnesen Harketstad /S/ Marlene Oline Myntevik /S/ Benedikte Hamre /S/

Ronny Angeltvedt /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 755 629
Kabel-TV	482 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 237 789

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie	4 800
SUM ANDRE INNETEKTER	4 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 155
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 155

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 145. Deler av styrehonoraret er overført til kostnader garasje slik at det framkommer at totalt styrehonorar er på kr.250.000 I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 618, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 852.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-104 216
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 364
Alt Bygg&Mur AS, TAKSTMANN Bjarte Bjørsvik	-81 609
SUM KONSULENTHONORAR	-214 189

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 680
Drift/vedlikehold VVS	-7 161
Drift/vedlikehold elektro	-2 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 712
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 532
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	0
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 931
Kostnader dugnader	-11 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-367 988

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 355
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-25 355

NOTE: 10**GARASJER**

SALDO PER 01.01.2024 **-21815**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	136 800
SUM INNETEKTER GARASJER	136 800

KOSTNADER GARASJER

Drift/Vedlikehold	-159 872
Forsikring	-11 619
SUM KOSTNADER GARASJER	-171 491

RESULTAT 31.12.24 **-34 691**

SALDO PER 31.12.24 **-56 506**

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 288
Fjernvarme	-169 315
SUM ENERGI / FYRING	-379 603

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 587
Annet driftsmateriale	-3 248
Vaktmestertjenester	-38 244
Vakthold	-9 174
Renhold ved firmaer	-113 436
Snørydding	-61 222
Andre fremmede tjenester	-2 541
Trykksaker	-1 820
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 035
Andre kostnader tillitsvalgte	-618
Andre kontorkostnader	-1 595
Kontingenter	-2 916
Bank- og kortgebyr	-3 044
Øreavrundning	2
Velferdskostnader	-2 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 566

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 411
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNTEKTER	1 629

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt inntekt 2024	32 347
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 347

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Hagegruppen	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

Til årsmøtet i Gartnerlien Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Gartnerlien Sameie** som viser et overskudd på kr 50 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

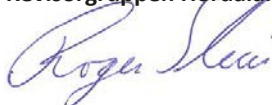
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

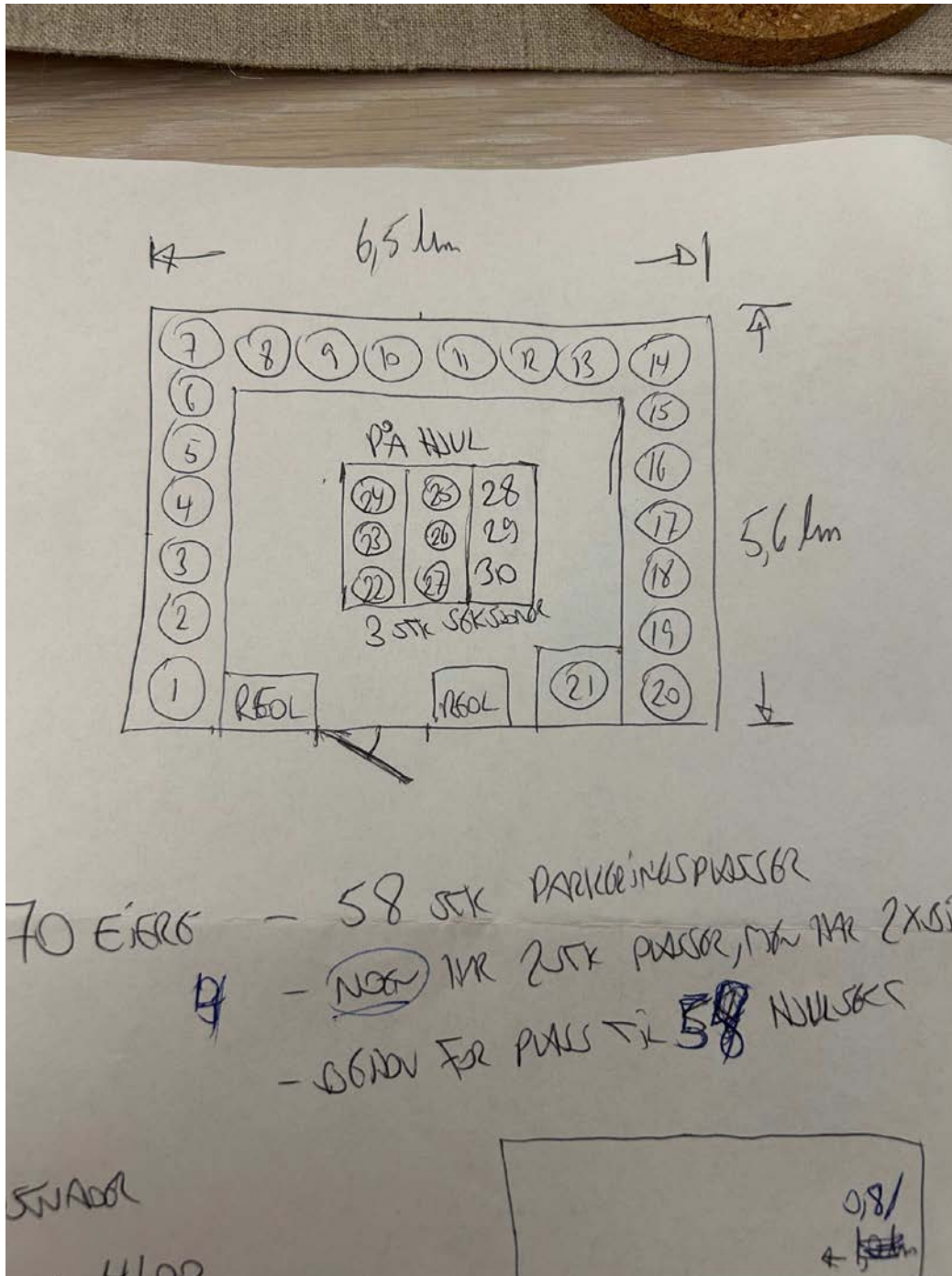
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 21. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 8. Etablere ledig teknisk rom til lager for hjulsett for alle med parkeringsplass



Eva Karin Nygaard

Til styret.

Her kommer litt mer utfyllende info om leveggen vi ønsker oppført, leveggens utseende, utforming og festeanordning:

-Spikerslag blir festet i husveggen på hjørnet med skruer, og videre over til jernsøylen som holder terrassen over, oppe. Spikerslagene festes med en klem-anordning til søylen, slik at det ikke skal borres i selve søylen.

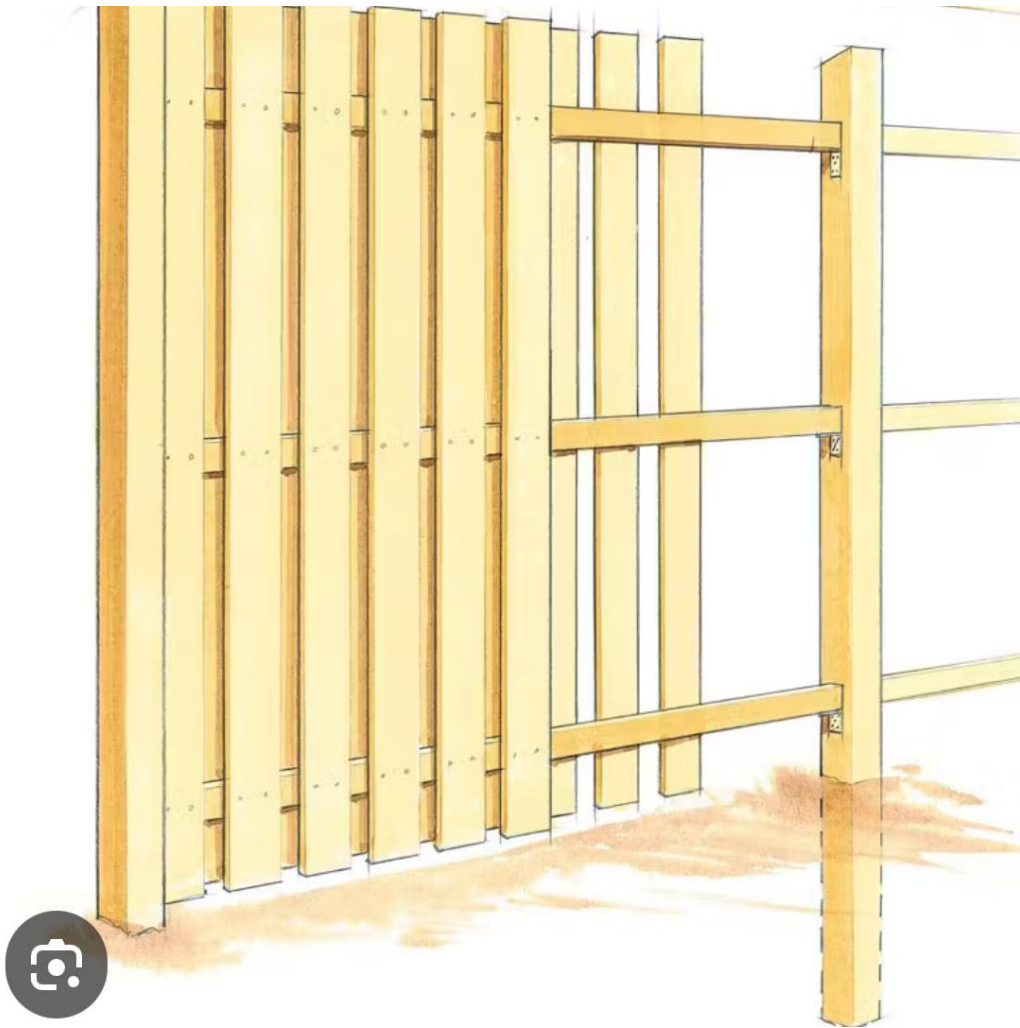
-Stående/rektangulære kledningsbord festes med skruer til spikerslagene. 2.hvert bord festes fra vår terrasse og 2.hvert fra naboens med en liten glippe imellom. Det blir på denne måten luftgjennomstrømning mellom bordene uten at det blir innsyn. Legger ved et illustrasjonsbilde av hvordan dette er tenkt. Målene kommer frem på tegning vedlagt forrige mail, og høyden blir ca 160cm.

Veggen blir laget av trykkimpregnert materiale og beiset i samme farge som huset. På den måten vil den bli godt integrert i omgivelsene og skal ikke bli til visuell sjenanse for noen.

Vi håper på positiv behandling av søknaden vår. Til info, har vi diskutert saken med nabo Christian Skaatøy og blitt enig utformingen og om å sende denne søknad.

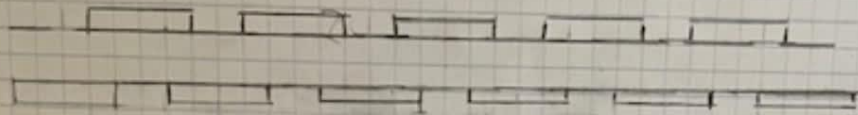
mvh Eva K Nygaard og Karl Jon Solvang

Illustrasjonsbilde

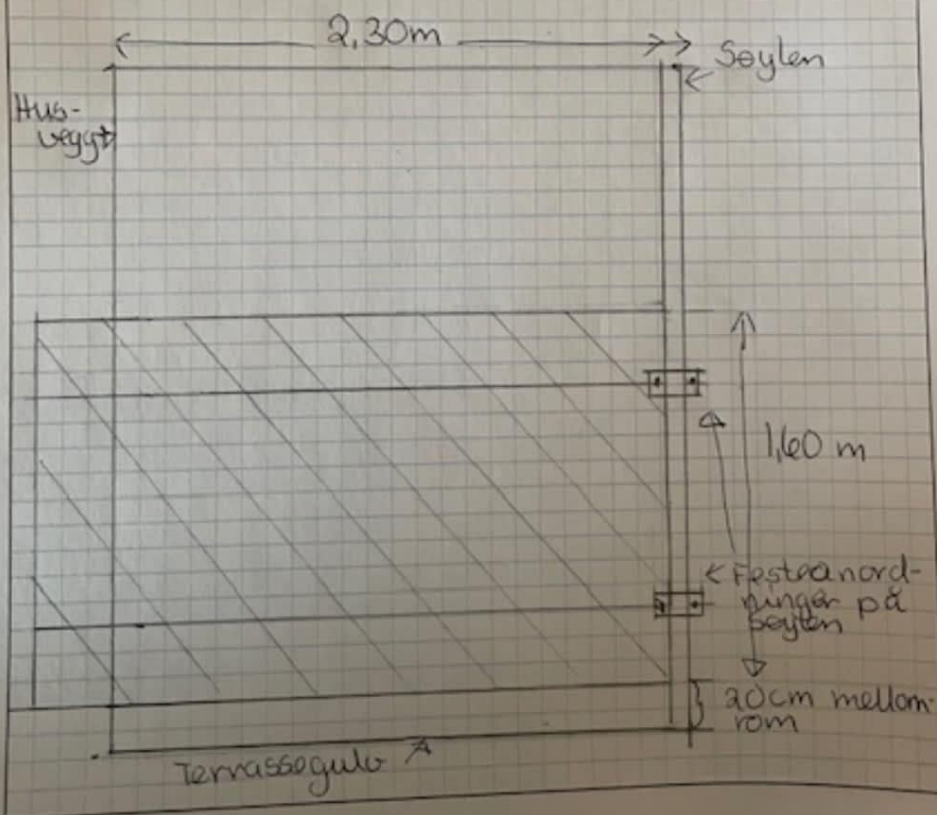


Skisse

Levegg sett ovenfra ↓



Levegg mellom hagen/terrassen.
Materiale: Stående panel i trykkimpregnert treverk, malt i samme farge som huset.
Festeordning: skruer uten boring i søyle.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 6469 Selskapsnavn: GARTNERLIEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/275/0/0
Utlistet 20. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6363318573	Grunneiendom	0	Ja	7 039,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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	77,3 %
61500000	3060 - Vegetasjonsskjerm	22,7 %
61500000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY	77,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	22,7 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,6 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	98,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684
71880000	35	Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan	1	202511821
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/284	23645599	-	Barnehage	Bygning godkjent for riving/brenning	25.11.2024	200509619

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. mars 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

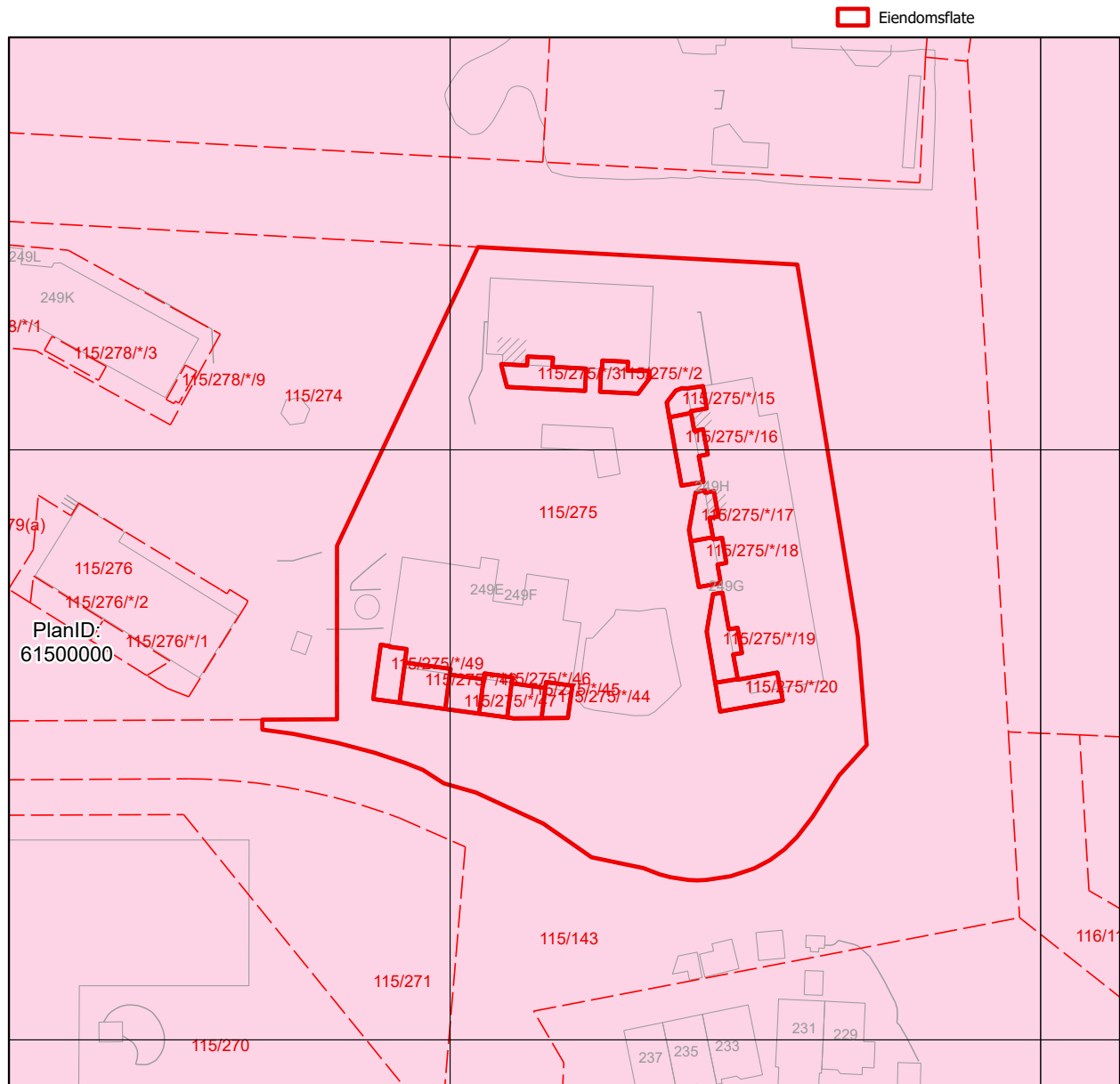


BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 115/275
Dato: 20.03.2026 Adresse: Sandslimarka 249F m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61500000





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 115/275

Dato: 20.03.2026

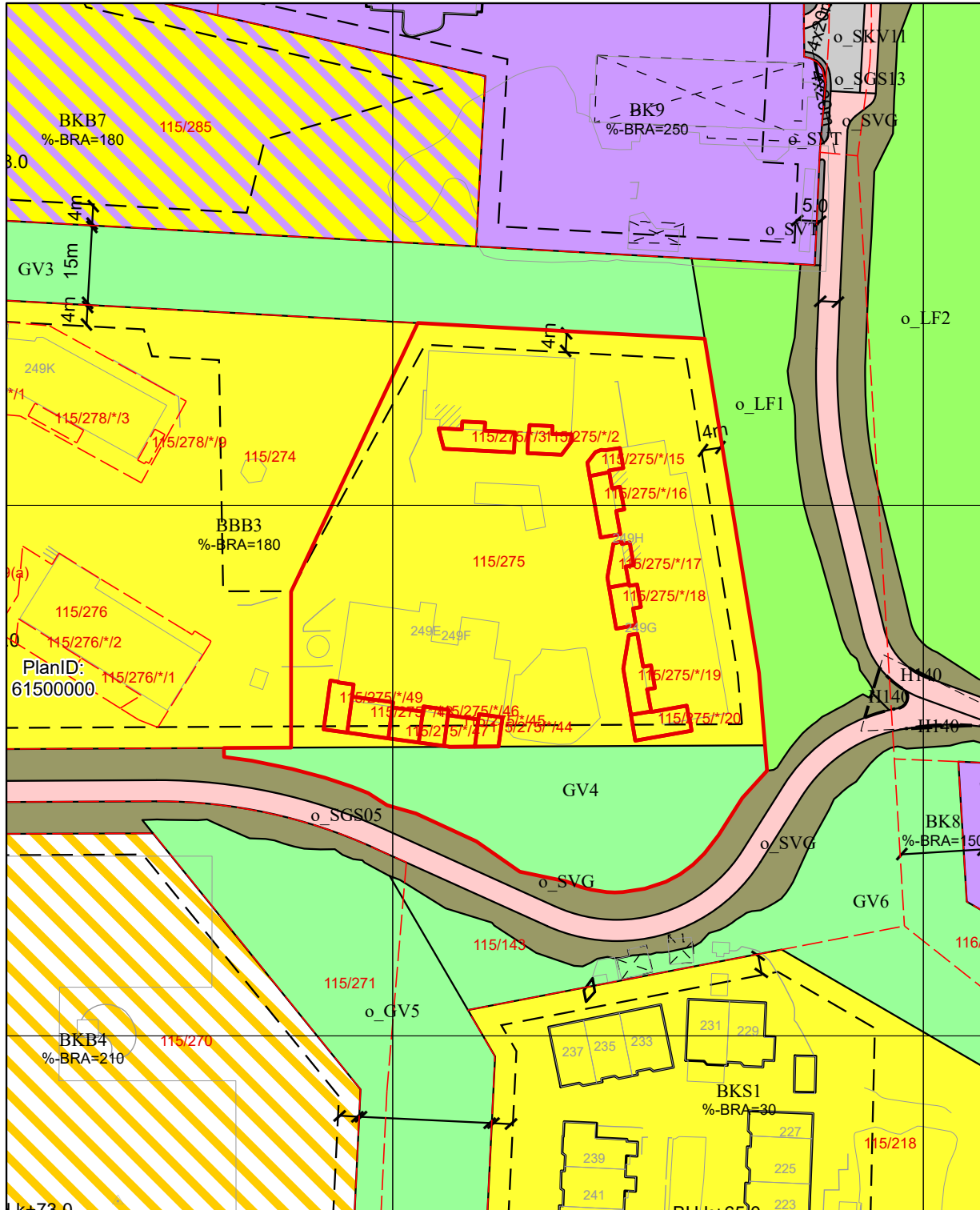
Adresse: Sandslimarka 249F m.fl.

**BERGEN
KOMMUNE**

PlanID(er): 61500000






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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Formålsgrense


-  Reguleringsplan formålsgrense


Arealformål PBL §12-5


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

 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1310 - Kontor

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 1804 - Bolig, kontor


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

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2015 - Gang- sykkelveg


 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3060 - Vegetasjonsskjerm

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

 5130 - Friluftformål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 115/275

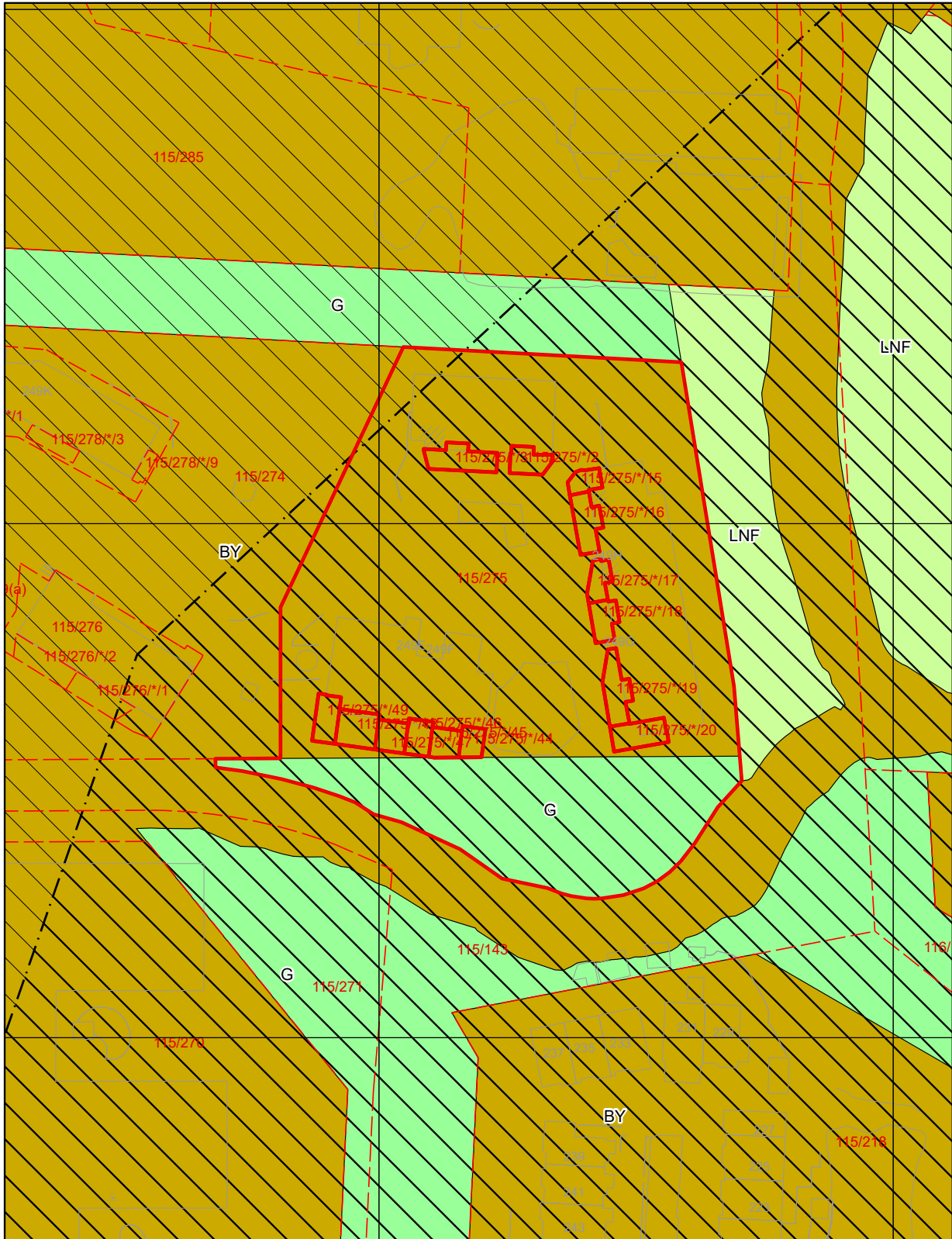
Dato: 20.03.2026

Adresse: Sandslimarka 249F m.fl.





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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Infrastruktursone

 Støysone gul

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 LNF

Nabolagsprofil

Sandslimarka 249F - Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandslimarka Linje 23	2 min 0.2 km
Sandslimarka Linje 1	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.2 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.6 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune	8 min
Recharge Kiwi Sandsli	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Barnehager

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min 0.6 km
Capella barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	10 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	13 min
Rema 1000 Sandsli	13 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



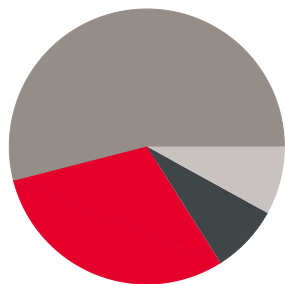
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	13 min 1.2 km
Sandsli idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	14 min 1.2 km
Aktiv365 Sandsli	13 min
InterPadel Sandsli	13 min

Boligmasse



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

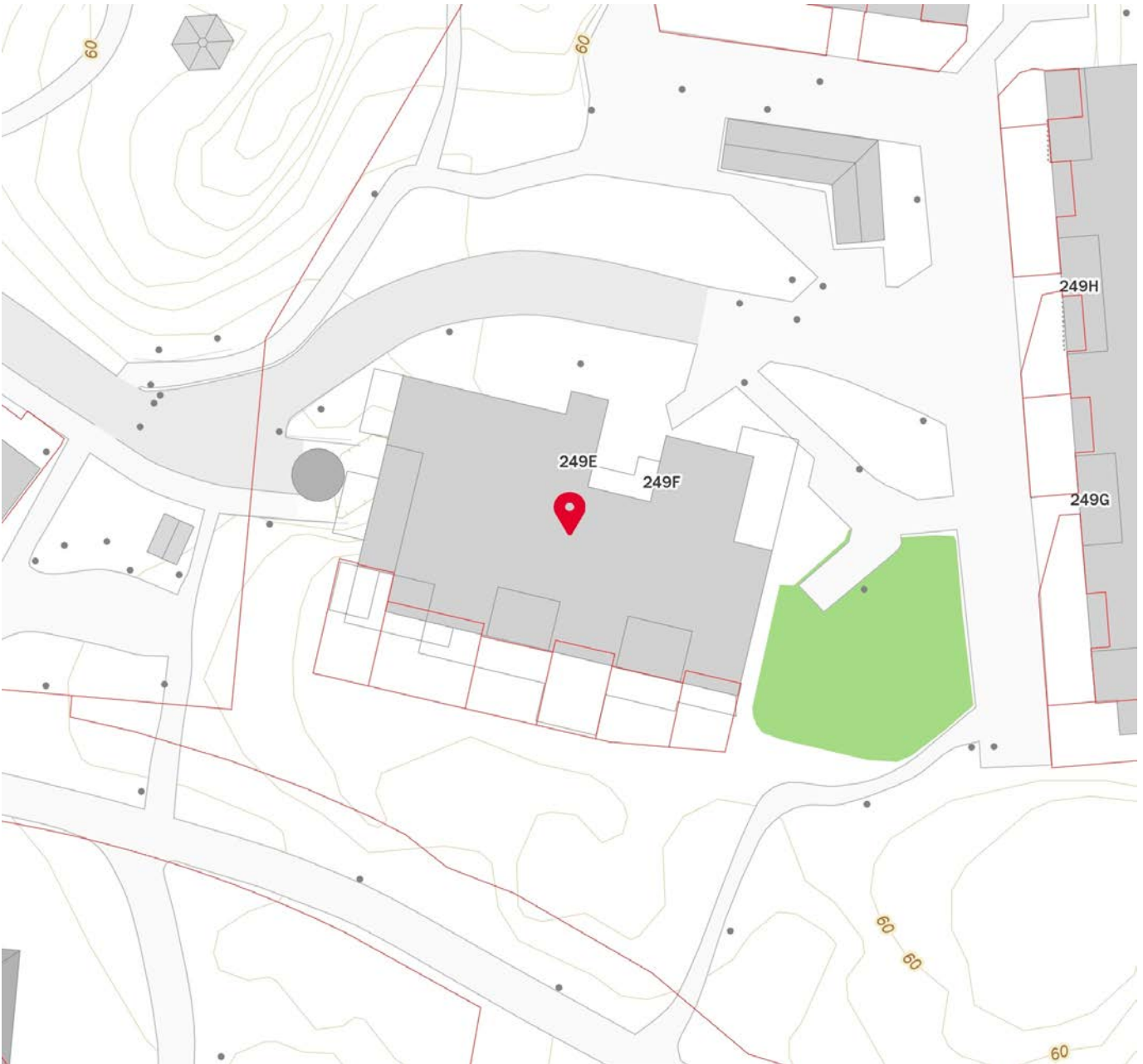
«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fanatorget	20 min
Boots apotek Sandsli	22 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandslimarka 249F
5254 SANDSLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre