

A bright, modern apartment interior with light-colored walls and wooden flooring. A large glass door on the left leads to a balcony with a wooden railing and a view of a modern building. A window on the right shows a view of a city with balconies. The living area features a light-colored sofa, a round coffee table with a yellow vase of white flowers, and a small round dining table with a dark vase. A floor lamp with a white shade is visible in the background.

aktiv.

Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI

Strøken 3-roms eierleilighet fra 2023. Høy standard & solrik balkong. Takterrasse & heis. Sentralt på Sandsli!



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 2 392,-
Selger: Eirik Andreas Hatlem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 1034.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 278
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1505260024

Strøken 3-roms eierleilighet fra 2023. Høy standard & solrik balkong. Takterrasse & heis.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Sandslimarka 249L!

En strøken 3-romsleilighet fra 2023 med høy standard og solrik balkong. Leiligheten er tilknyttet felles takhage med kjøkkendel m.m. Må sees!

Kort fortalt:

To luftige soverom

Solrik balkong på ca. 9m²

TV og internett inkl. i felleskost

Felles takterrasse m/kjøkken og heis i bygget

Gangavstand til dagligvare, turløyper, treningssenter m.m

Ca. 150 meter til bybanestopp

Kort vei til skoler/barnehager

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder:

Entré, gang, to soverom, bad, stue og kjøkken og balkong.

Hjertelig velkommen på visning - Husk påmelding til megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Nabolagsprofil	42
Andre vedlegg	45
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré - 3.6m², gang - 4.7m², bad/vaskerom - 4.8m², stue/kjøkken - 19.8m², soverom 8.3m², soverom - 8m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1034.5 kvm

Tomtebeskrivelse

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

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

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.7m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder entrè, gang, to soverom, bad, stue/kjøkken og balkong.

I entreen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en trivelig balkong. Balkongen måler ca. 9 m² og byr på gode solforhold. Her kan man nyte fine solskinnsdager med utsikt over nærområdet. Balkongen er delvis overbygget og kan således benyttes selv på gråværsdager. På balkongen er det plass til utemøbler og hyggelig beplantning. Sameiet har også en trivelig takterrasse som kan benyttes av beboerne. Her er det også kjøkken.

Kjøkkenet er fra Sigdal og har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Leiligheten har to soverom. Begge rommene er av god størrelse. Hovedsoverommet kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Soverom to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Badet er romslig, helfliset og har varme i gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett dusj og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold i rapporten er gitt TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Ytterligere kanalpakker eller linjehastighet utover grunnpakken må kjøper selv betale for.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8642473

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekonvektor i tak på kjøkken/stue. Tilkoblet Fjernvarme. Varmekabler på gulv på bad.

Selger opplyser om at det lite varme fra konvektor. Der reklamert på dette, og styret har en pågående prosess rundt dette.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

A

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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (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 13 970 for år 2025

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

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 365,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet for eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 936 263 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 745 052 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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

54/3727

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesarealer, vedlikehold på fellesarealer, felles byggforsikring, tv og internett.

Felleskostnadene øker med kr 40,- fra 01.03.26.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 392

Andel fellesformue

Kr 13 530

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sandsliportalen

Organisasjonsnummer

930906921

Om sameiet

Sameiet består av 58 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr. 115 bnr. 278 i Bergen kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde pr 31.12.24 et positivt resultat på kr 52 121,-.

Driftsinntekter: 500 004,-

Driftskostnader: 451 596,-

Styreleder opplyser om at felleskostnader vil øke med kr 40,- fra 01.03.26 grunnet økning fra Telenor i TV/internett.

Det er ellers ikke planlagt ytterligere økninger i nærmeste fremtid.

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. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr i sameiet, så lenge ikke dyrene er til urimelig eller unødvendig til ulempe for øvrige beboere.

Ved utleie av seksjon, er dyrehold ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen. Ved skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen, er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Protokollen for årsmøte i 2025 nevner at det er vedtatt at sameiet skal ha dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 278, seksjonsnummer 29 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:

4601/115/278/29:

08.09.1982 - Dokumentnr: 20405 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

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:278

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2020 - Dokumentnr: 2867098 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2020 - Dokumentnr: 2867098 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bruksrett til heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1331068 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531
Bruksrett til heishus/nedstigningstårn/trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1331068 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1331068 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2023 - Dokumentnr: 131158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/3727

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket vedrørende nybygg boligblokk, datert 16.02.2023. Midlertidig brukstillatelse har følgende merknader: innfrielse av rekkefølgekrav, gangveg/fortau.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket vedrørende nybygg boligblokk, datert 12.02.2023.

Det opplyses også om følgende dokumentasjon fra kommunen:
Det foreligger igangsettingstillatelse for deler av tiltaket vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 10.06.2021
Det foreligger igangsettingstillatelse for hele tiltaket vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 22.11.2021
Det foreligger tillatelse til endring vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 30.11.2021

Det foreligger rammetillatelse vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 26.05.2021

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.2023.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilrettelegging

3 500 Visninger/overtakelse per stk. (Pv gratis)

6 575 Eierskiftegebyr

8 000 Foto

2 850 Meglerbrev

5 000 Tilstandsrapport

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sandslimarka 249L , 5254 SANDSLI
 BERGEN kommune
 gnr. 115, bnr. 278, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 17.01.2026

Rapportdato: 17.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1056

Referansenummer: YW8117

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.7m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 4.8m2

Prefabrikkert baderomskabin

Veggene har fliser. Taket har metallplater i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt 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, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmoduler skal ikke utføres.

Sintef godkjent baderomsmodul som er under 5 år gammel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Selger opplyser om feil på varmegjenvinner, det er reklamert på dette, og det skal utbedres.

Varmekonvektor i tak på kjøkken/stue. Tilkoblet Fjernvarme.

Selger opplyser om at det lite varme fra konvektor. Der reklamert på dette, og det skal utbedres.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

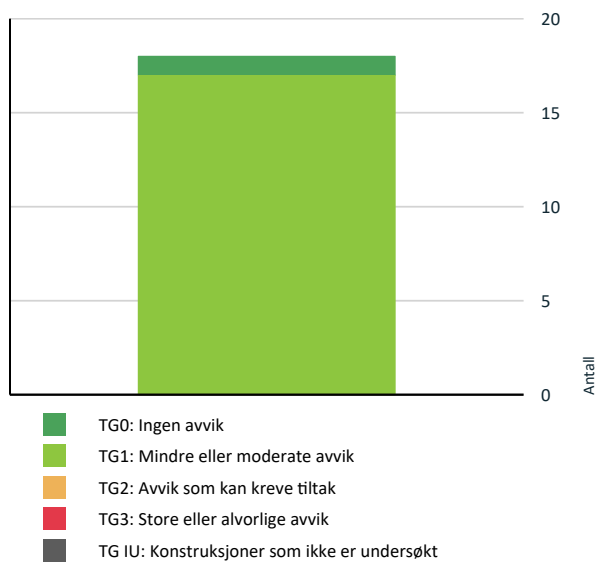
Boligbygg med flere boenheter

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

Midlertidig brukstillatelse datert 12-02-2023

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



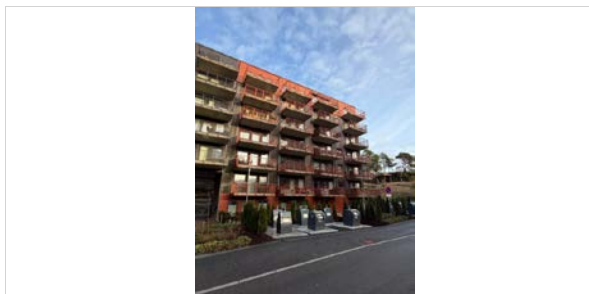
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig 3-lags glass.



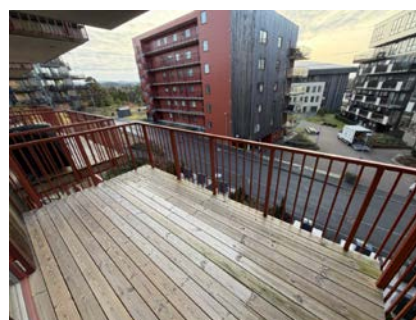
! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.7m2



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

Generell

Prefabrikkert baderomskabin



4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har metallplater i himling.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmoduler skal ikke utføres.
Sintef godkjent baderomsmodul som er under 5 år gammel.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 19.8M2

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 19.8M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekonvektor i tak på kjøkken/stue. Tilkoblet Fjernvarme.
Selger opplyser om at det lite varme fra konvektor. Der reklamert på dette, og styret har en pågående prosess rundt dette.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

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



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

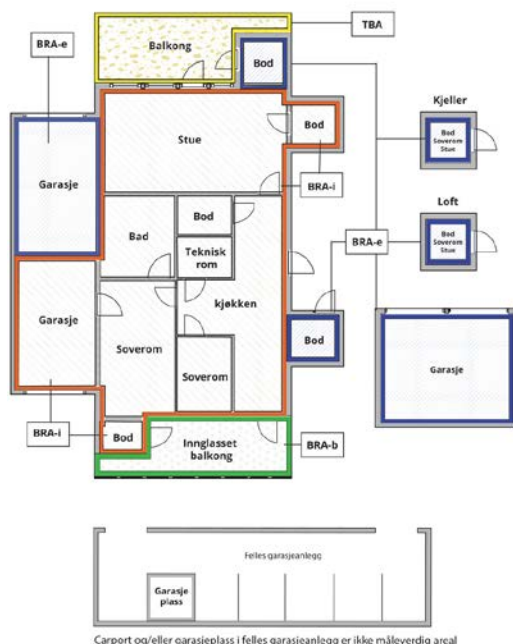
Hva er måleverdig areal?

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 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.



Carport 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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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)		
4 Etasje	53			53	9
SUM	53				9
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré - 3.6m2, gang - 4.7m2, bad/vaskerom - 4.8m2, stue/kjøkken - 19.8m2, soverom 8.3m2, soverom - 8m2		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med avstandsmåler.

Entré - 3.6m2
Gang - 4.7m2
Bad/vaskerom - 4.8m2
Stue/kjøkken - 19.8m2
Soverom 8.3m2
Soverom - 8m2

Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til 5.1m2

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse datert 12-02-2023

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Eirik Andreas Hatlem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	115	278		29	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sandslimarka 249L							
Hjemmelshaver Hatlem Eirik Andreas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sandslimarka 249L har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde på Sandsli. Området er veletablert og byr på kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til Sandsli videregående skole, idrettsanlegg og treningssentre.

Beliggenheten gir enkel tilgang til kollektivtransport, med gode bussforbindelser og kort vei til Bybanen, som sørger for effektiv kommunikasjon til Bergen sentrum, Flesland lufthavn og øvrige bydeler. For den tur og friluftinteresserte finnes det flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet i grøntområdene rundt Fana og Sandsli.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	
2	05.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

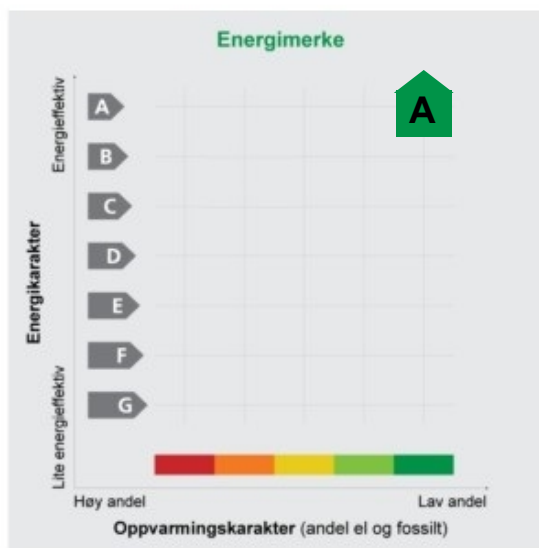
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Adresse	Sandslimarka 249L
Postnr	5254
Sted	SANDSLI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	115
Bnr.	278
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300884046
Bolignr.	H0407
Merkenr.	abdb63aa-bb50-4370-8cd2-c2e7690ae24c
Dato.	30.01.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ HELENE VIRKESDAL JONSTERHAUG



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.

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

Eirik Andreas Hatlem

Boligen

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

Sandslimarka 249L

5254 Sandsli

4601-115/278/0/29



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?

♦ **Ja**

13. januar 2025, feil 1: Vannlekkasje i bod. Noen cm høyde med vann som resultat.

28. juli 2025, feil 2: Fukt gjenstander i felles kjellerbod. Avtrekket skrudd opp, ingen liknende problemer siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørlegger, firma ukjent. Styret vet.

Beskrivelse av arbeidet: Fikset vannrør som sprang lekk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Styret økte avtrekk i felles kjellerbod.

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

♦ **Ja**



Se pkt 7, fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se over

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?

♦ Ja

1: Varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg bråker.

2: Varmekonvektor gir ikke nok varme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Venty

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført flere reparasjoner på varmegjenvinner uten suksess. Denne er nå i prosess med å bli skiftet på garanti.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Dårlig varme fra varmekonvektor er meldt inn som feil på garanti. Dette er i første omgang sendt til styret i sameiet fra utbygger for å taes videre med leverandør av anlegg. Dette er en feil mange i bygget har klaget på.

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 12

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Sandslimarka 249L - Nabolaget Sandsli - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandslimarka Linje 23	1 min 0.1 km
Sandslimarka Linje 1	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	7 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.3 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	10 min 0.6 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	14 min 1.2 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 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

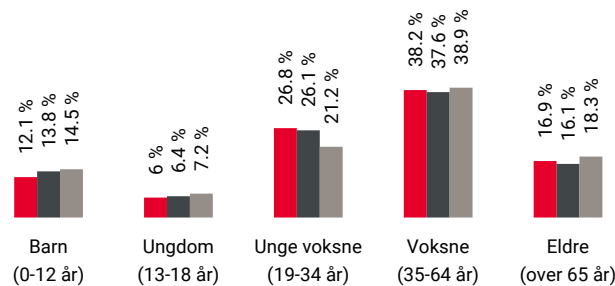
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0.5 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	12 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



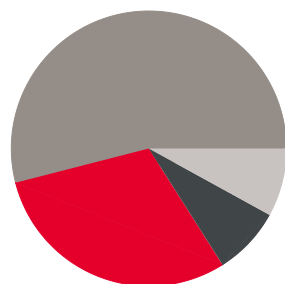
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Sandsli idrettspark	13 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km	
	Sandsli sportsenter	13 min	
	Aktivitetshall, squash	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

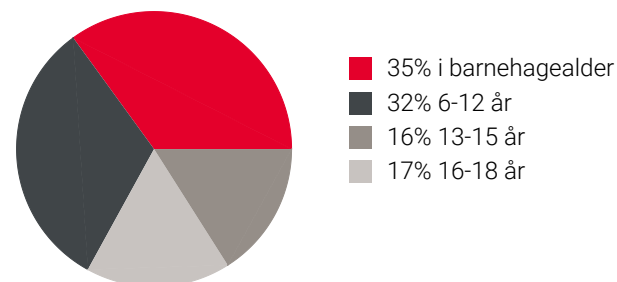
20 min



Boots apotek Sandsli

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



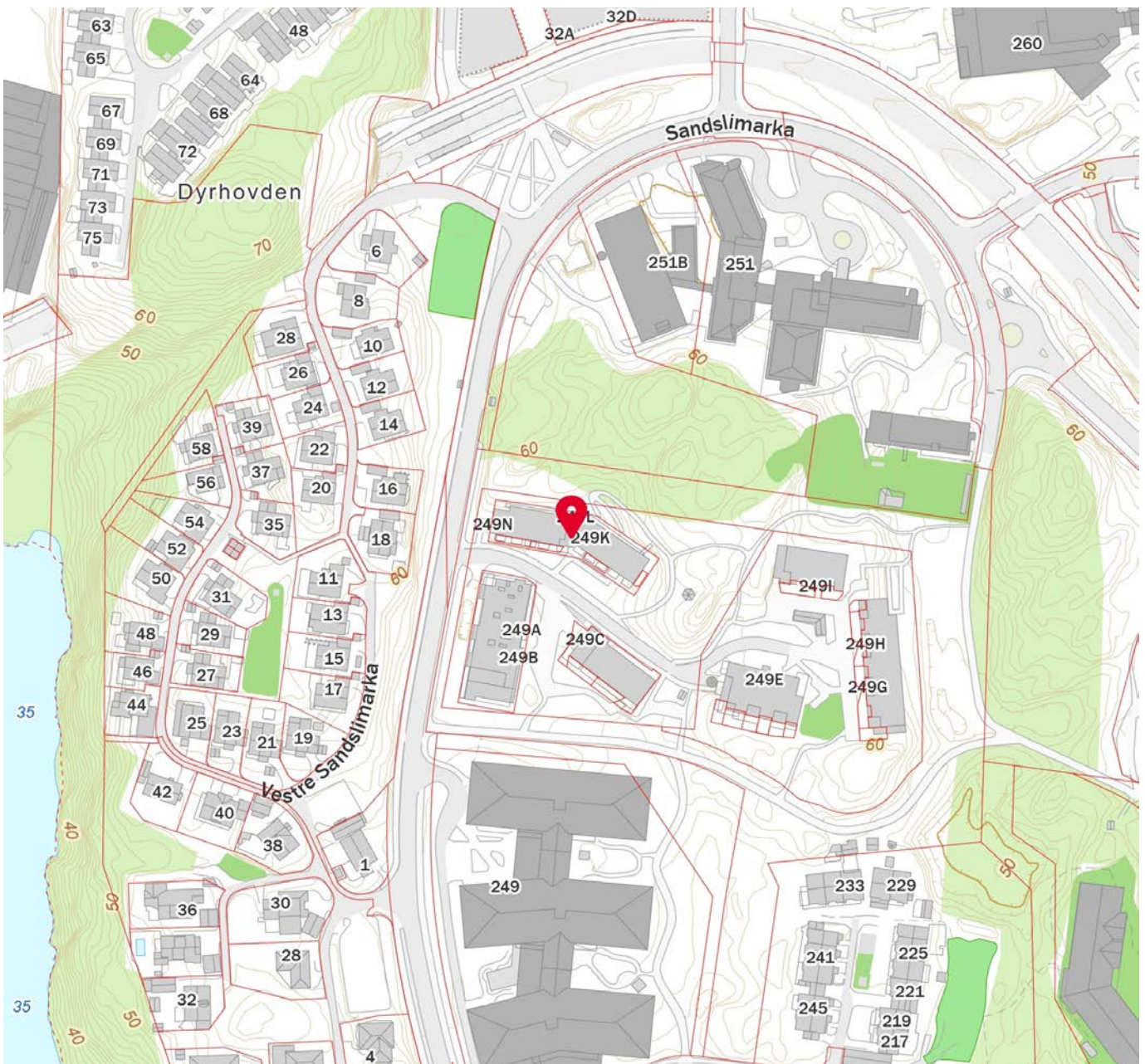
0%

46%

Sandsli
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

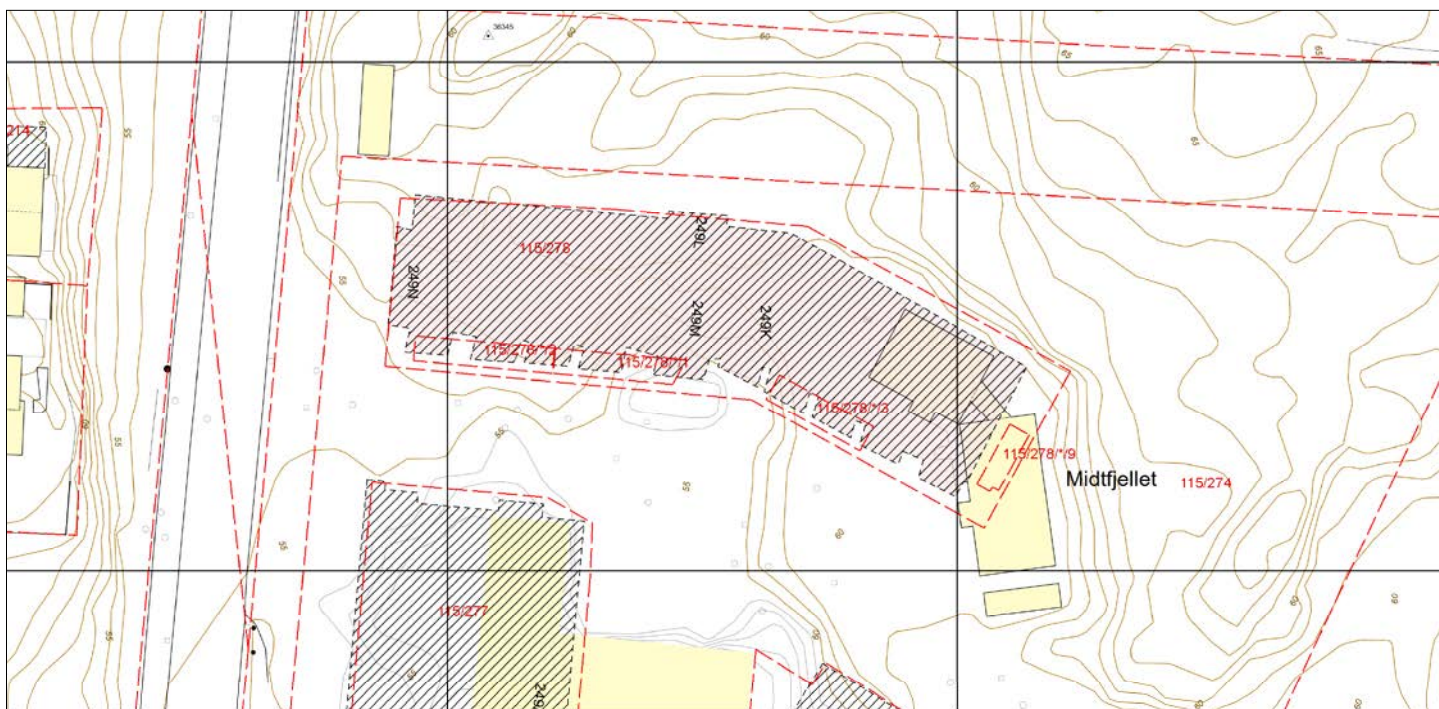
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 12.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/278/0/58

Adresse: Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	☺☺ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	✂ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	⊗ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

AKTIV BERGEN VEST AS
V/OLA ØVERLAND
HALLHEIMSLIEN 12
5184 OLSVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1505230138
Vår referanse: 3312718/22551606
Bestilling: C3 2023-10-03 44

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
131158	200	6.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	278	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Løpenummer for forretning: 613700613
Vedlegg: ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

[illegible]

Doknr: 131158 Tinglyst: 06.02.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	115	278	0	20	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	21	53 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	22	93 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	23	55 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	24	55 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	25	55 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	26	57 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	27	59 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	28	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	29	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	30	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	31	53 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	32	93 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	33	55 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	34	83 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	35	102 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	36	59 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	37	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	38	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	39	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	40	53 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	41	93 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	42	55 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	43	83 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	44	102 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	45	59 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	46	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	47	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	48	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	49	53 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	50	93 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	51	95 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	52	83 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 3

09.01.2023 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	115	278	0	53	102 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	54	59 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	55	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	56	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	57	54 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	115	278	0	58	53 / 3727	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

0901M-2022/28192

Søknad om seksjonering

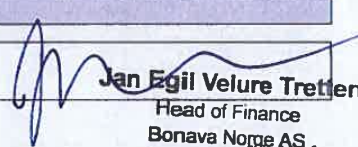
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn BERGEN	Kommunens adresse PB 7700, 5020 BERGEN	Kontaktperson K. BIRKELUND

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Advokatfirmaet Kyrre ANS	Fødselsnr./Org.nr. 985 813 760	E-postadresse nina@kyrre-bergen.no	
Adresse Pb. 1826 Nordnes	Postnummer 5816	Poststed Bergen	Telefonnummer 99245581

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn Bergen	Gårdsnr. 115	Bruksnr. 278	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980 390 020	Bonava Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	104	BG	13	B	55	B	25	B	55	B	37	B	54	B	
2	B	91	BG	14	B	55	B	26	B	57	B	38	B	54	B	
3	B	81	BG	15	B	55	B	27	B	59	B	39	B	54	B	
4	B	62	B	16	B	57	B	28	B	54	B	40	B	53	B	
5	B	55	B	17	B	59	B	29	B	54	B	41	B	93	B	
6	B	55	B	18	B	54	B	30	B	54	B	42	B	55	B	
7	B	55	B	19	B	54	B	31	B	53	B	43	B	83	B	
8	B	57	B	20	B	54	B	32	B	93	B	44	B	102	B	
9	B	59	BG	21	B	53	B	33	B	55	B	45	B	59	B	
10	B	54	B	22	B	93	B	34	B	83	B	46	B	54	B	
11	B	54	B	23	B	55	B	35	B	102	B	47	B	54	B	
12	B	54	B	24	B	55	B	36	B	59	B	48	B	54	B	
Sum tellere:		3727		Nevner =		3727										

Dato 28.10.22	Innsenderens underskrift 
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Jan Egil Velure Tretten Head of Finance Bonava Norge AS Side 1 av 4	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

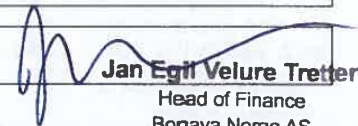
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
28.10.22

Innsenderens underskrift


Christian Jacobsen Mjel

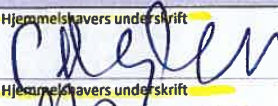

Jan Egil Velure Tretten
Head of Finance
Bonava Norge AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

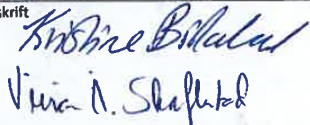
Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at bollseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Bergen, 28.10.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Christian Mjell
Sted og dato Bergen, 28.10.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jan-Egil Velure Tretten
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn BERGEN	Gårdsnr. 115	Bruksnr. 278	Festenr.
Dato 4.1.2023	Underskrift  Viktor A. Skjeltved	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

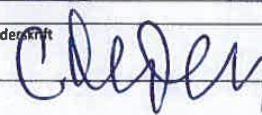
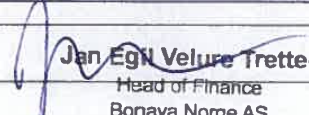
Dato 28.10.22	Innsenderens underskrift 	Jan-Egil Velure Tretten Head of Finance Bonava Norge AS
------------------	--	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

advokat

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85					109				133			157
62			86					110				134			158
63			87					111				135			159
64			88					112				136			160
65			89					113				137			161
66			90					114				138			162
67			91					115				139			163
68			92					116				140			164
69			93					117				141			165
70			94					118				142			166
71			95					119				143			167
72			96					120				144			168
73			97					121				145			169
74			98					122				146			170
75			99					123				147			171
76			100					124				148			172
77			101					125				149			173
78			102					126				150			174
79			103					127				151			175
80			104					128				152			176
81			105					129				153			177
82			106					130				154			178
83			107					131				155			179
84			108					132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 28.10.22	Innsenderens underskrift  Christian Jacobsen Mjell advokat	 Jan Egn Velure Tretten Head of Finance Bonava Norge AS
------------------	--	---

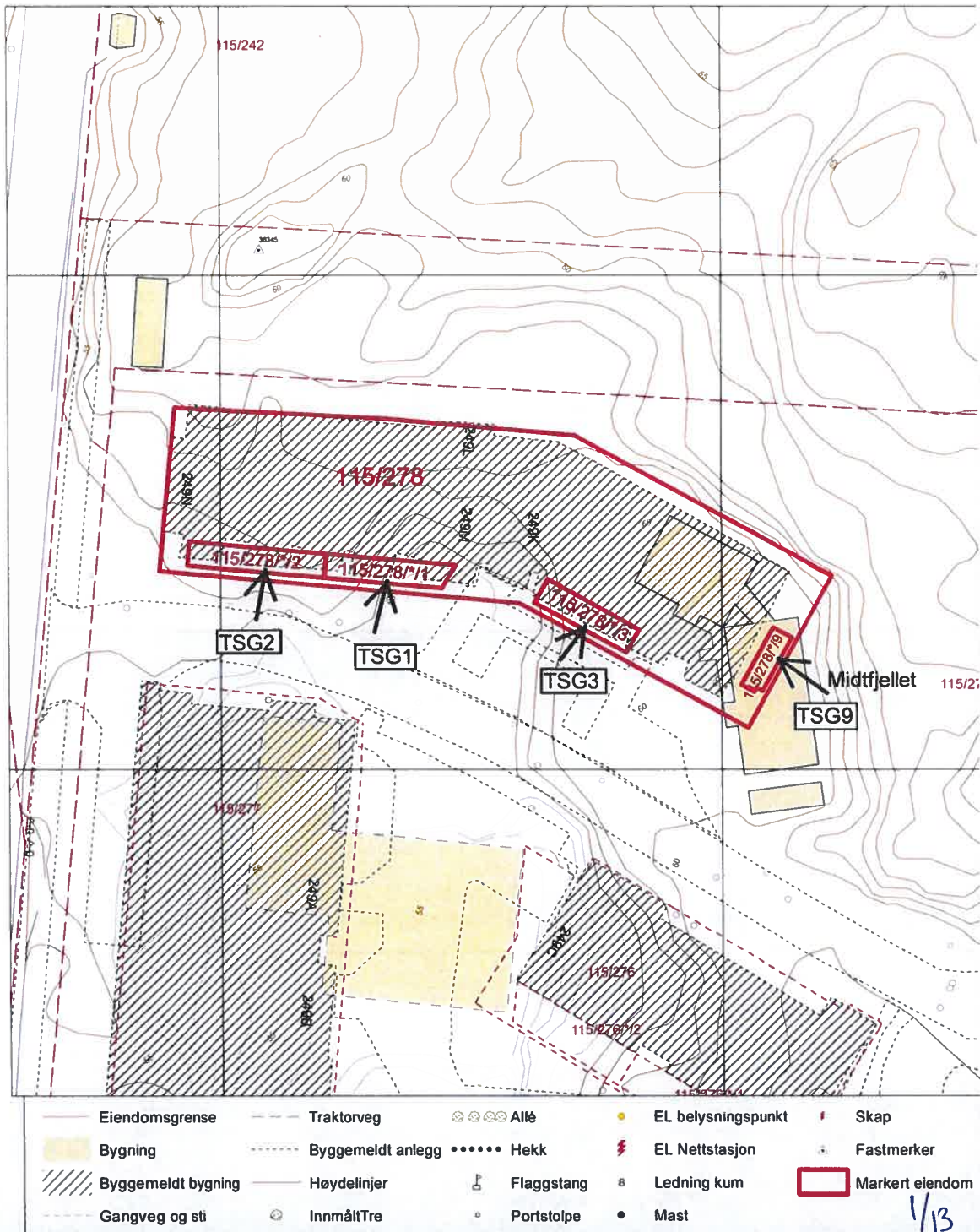


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.02.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/278/0/1
Adresse: Sandslimarka 249 K-N



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

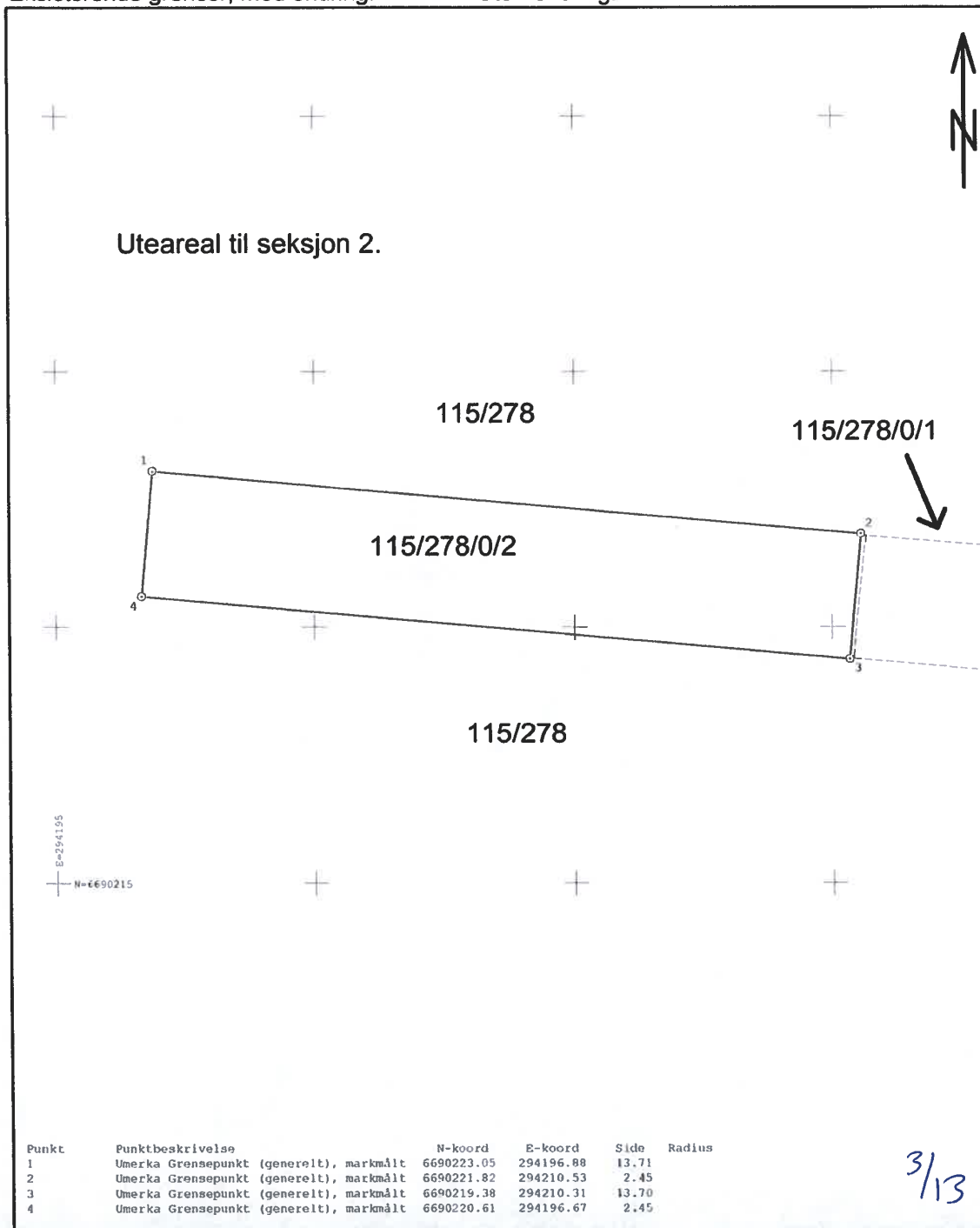
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
115	278		2
Målestokk 1: 100		Areal 34	m ²

Journalnummer 2022/28605	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
115	278		3
Målestokk	Areal		
1: 100	28	m ²	

Journalnummer	
2022/28605	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —

Uteareal til seksjon 3.

115/278

115/278/0/3

115/278

E=264230

N=6690205

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690219.22	294232.57	10.50	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690214.14	294241.76	2.69	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690211.79	294240.46	10.50	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690216.86	294231.27	2.69	

4/13

Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

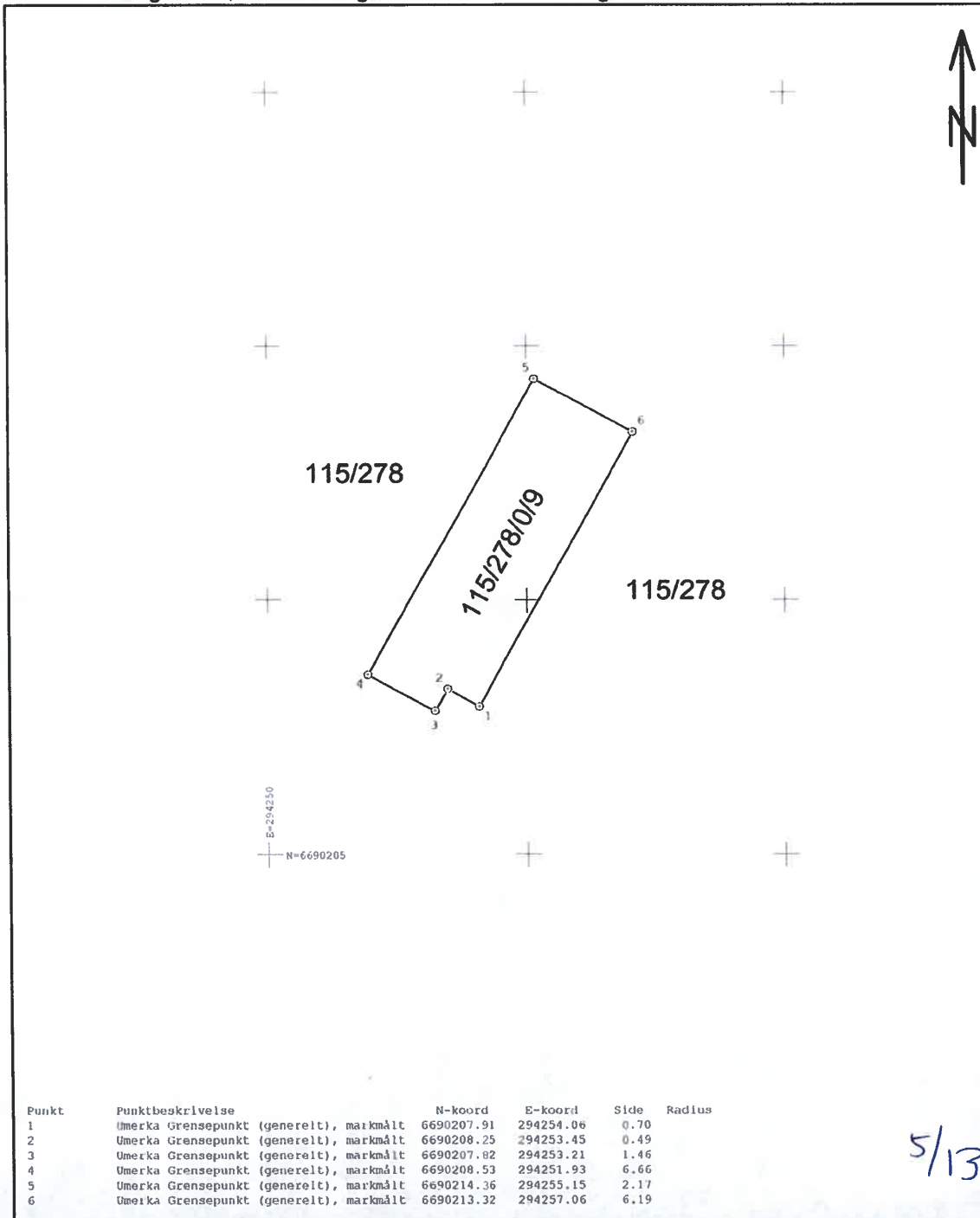
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
115	278		9
Målestokk 1: 100		Areal 14	m ²

Journalnummer 2022/28605	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

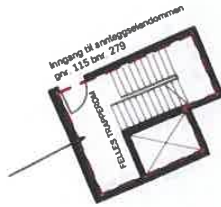
BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Del av eierseksjonsseier med gr. 115 bnr. 278



FELTNAVN		Ø	
FIRMA		BONAVA	
Sandsli marka 249 K-N:			
 TAG arkitektur Nestegaten 44 5011 Bergen Postboks 1000 5011 Bergen www.tagarkitektur.no			
PROSJEKTNAVN			
Sandsliportalen - hus F			
TEGN STATUS	TEGN	TEGN	TEGN
SEKJONENGSLEGNING	ARK	TEGN	ARK
CONSULT PROSJEKT	SAKSJ	TEGN	ARK
118027	NP/MH	115	115
PROSJEKT	TEGN	TEGN	TEGN
19/10/22	1150	LR	278
TEGNOMANN			
Plan U			
6/13			
TEGNOMANN			
A-94-F-000			
FORMAT			
A3			
REV			

1:150 1 2 3 4 5











Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1311158/200
Uthentet 2023-10-04 09:46

Side 18 av 20







Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1311158/200
Uthentet 2023-10-04 09:46

Side 20 av 20



**VEDTEKTER
for
SANDSLITUNET DRIFTSFORENING**

§ 1

Navn

Driftsforeningens navn er Sandslitunet Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2

Formål

Formålet med foreningen er å ivareta det praktiske behovet for forvaltning-, drift- og vedlikehold av felles areal/eiendom og anlegg knyttet til området definert i § 3, samt fremme medlemmenes felles interesser i dette arealet.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

Området definert i § 3 er under opparbeidelse. Driftsforeningen overtar ansvaret for forvaltning-, kostnader-, avgifter-, drift- og vedlikehold i samsvar med disse vedtekter etter hvert som arealene ferdigstilles.

§ 3

Foreningens geografiske område

De deler av gnr. 115 bnr. 274 i Bergen kommune som ligger igjen etter fradeling av de eierseksjonssameier som utgjør utbyggingen Sameiene Sandslitunet (Bygg D), Sandsli Stasjon (Bygg E) og Sandsliportalen (Bygg F). Eiendommen er felles vei og utomhusareal for nevnte seksjonssameier.

Eiendommen skal ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne av boligseksjoner i Sameiet Sandslitunet, Sameiet Sandsliportalen og Sameiet Sandsli Stasjon på nevnte utbyggingsområde.

Sandslitunet Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom.

Felles vei og VA-anlegg skal også benyttes av Sameiet Gartnerlien, beliggende på naboeiendommen gnr. 115, bnr. 275.

§ 4

Fysisk bruk av eiendommen m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og vedtekter.

Sameiet Gartnerlien har tinglyst rett til å benytte tilkomstvei og VA-ledninger.

Eiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer eller bruksrettshavere helt eller delvis

hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan eiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§ 6

Medlemskap

Foreningens medlemmer er eiere i de boligselskapene som er fradelt/blir fradelt gnr 115, bnr 274, representert ved styrene i boligselskapene innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Sandslitunet Driftsforening. Den enkelte seksjonseier blir medlem i driftsforeningen når eierseksjonen er overtatt.

§ 7

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall og størrelsen på boligseksjonene i medlemmenes eiendommer.

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning

- Valg av styre og eventuell revisor
- Budsjet for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av medlemmene har en stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11

Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av ett styremedlem fra hvert av medlemmene.

Hvert medlem innstiller sitt styremedlem til valg av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Foreningen kan utad forpliktes av styret ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13

Revisjon

Årsmøtet kan velge at Foreningen skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

§ 14

Twister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Bergen tingrett som eneste verneting.

ooOoo

Husordensregler Sameiet Sandsliportalen

Leilighetene

- Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper.
- Det er viktig at ingenting faller ned fra balkongene. Beboere under må føle seg trygge på å ikke få noe ned på sin eiendom.
- Sluk på balkong holdes åpne og vedlikeholdes av eier. Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.
- Den enkelte eier er ansvarlig for det elektriske anlegget i leiligheten og sikringsboksen.
- Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten tilstrebes lyddempende kvaliteter.

Felleskjøkken og takterrasse

- Disse er åpne for alle dersom de ikke er booket til privat selskap.
- Booking til privat selskap må skje senest dagen før (egen løsning på Vibbo).
- Etter bruk skal:
 - Kjøleskap og fryser tømmes.
 - Kjøkkenbenk, kokeplater og servant vaskes. Sluk tømmes for matrester.
 - Sjøppel tømmes og synlig søl i skapet vaskes.
 - Oppvaskmaskin tømmes.
 - Gulv feies og synlig søl vaskes.

Ro

- Det skal være ro i leiligheter og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00.
- Skjæring, banking, sliping, boring og annen aktivitet som skaper ekstra støy bør varsles naboene. Arbeidet kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20.00 på hverdager og lørdager.
På søn- og helligdager tillates ikke slike støyende aktiviteter. For øvrig bør arbeidet utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Fester bør varsles med nabovarsler et døgn i forveien. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero.
- Vis generelt hensyn, både ute og inne.

Skilt på postkasse, dør eller ringeklokke

- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør og postkasse. Viktig å ha med leilighetsnummer!
- For et uniformt utseende bør alle ha typen «Postkasseskilt lite, Hvit» fra posten.no på postkassen.

Dette er standard hvitt postkasseskilt med svart tekst (32 x 78 mm).

- Vi anbefaler at samme type postkasseskilt også benyttes på inngangsdører for hver leilighet, da disse skiltene kan klebes på. Gjør oppmerksom på at det ikke må borres hull i døren eller veggen av hensyn til garanti.

Dyrehold

- Det er tillatt å ha dyr i sameiet, så lenge ikke dyrene er til urimelig eller unødvendig til ulempe for øvrige beboere.
- Eier av dyr som luftes og oppholder seg i sameiets fellesområde, må se til at dyret ikke er til sjenanse for de andre i sameiet. Husk båndtvang!
- All avføring skal fjernes.

Overlating av bruk

- Seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon, men styret skal underrettes skriftlig om leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie er ikke tillatt.

Fellesrom og boder

- Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.
- Det er viktig at dører ikke fysisk sperres åpen. Dørpumpen blir ødelagt! Bruk bryter (II) på dørpumpen dersom den skal holdes åpen.
- Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.
- Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, med unntak av sykler og barnevogner som kan settes i sykkelbod.
- Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlig og illeluktende væsker i fellesområder eller boder.
- Ved innvendig skjerming/lettvegger i boder er det viktig å påse at dysene til sprinkleranlegg ikke begrenses.
- Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.

Retningslinjer for markiser og andre utvendige faste installasjoner i sameiet

Markiser og andre faste installasjoner må søkes til styret ref vedtekter:

- 3-1 "Dette gjelder blant annet: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende."

Avfallshåndtering

- Kun husholdningsavfall kastes i avfallsnedkastene.
- Større papp skal deles opp, slik at den lett kan avhendes via luke inedkastet. Sammenbrettet papp vil søke sin opprinnelige form når den slippes og den vil derfor lett kile seg fast i nedkastet med det resultat at det blir tett.
- Det skal ikke henses avfall utenfor nedkastene selv om disse er fulle.
- Større avfall må fjernes på eget initiativ.
- Ved behov for lagring av byggeavfall i sameiet skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Vi viser for øvrig til vedtektene for Sameiet.

Med Vennlig Hilsen

Styret

Email: sandsliportalen@styrerommet.no

Bergen 20.03.2025



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1573

SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

Velkommen til årsmøte i SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

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:

22. april 2025 kl. 18:00, Fellesterrasse Sandsliportalen.

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.

Tilgang til Sandsliportalen og fellesterrasse der.

Ring på til 702, slik at døren kan åpnes.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

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.

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Hagen 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 ble Thomas Aandal foreslått. Som protokollvitner ble Helge Hagen og Thomas Aandal foreslått.

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 (kr 52.121,-) til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1573 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreledere fra de 3 sameiene som har eierinteresser i driftsforeningen. Dersom styreleder endres i disse sameiene, så må det også endres i driftsforeningen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Hagen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Maren Kronhaug
-

Styrets årsrapport

Det har vært gjennomført 5 styremøter i 2024. I tillegg er småsaker diskutert og avgjort digitalt mellom Helge Hagen og Thomas Aandal.

Fredrik Hansen Steinum har ikke deltatt på noe som helst i 2024.

SANDSLITUNET DRIFTSFORENING
ORG.NR. 930 528 196, KUNDENR. 1573

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	500 004	470 004	500 000	700 000
Andre inntekter		0	53 334	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		500 004	523 338	500 000	700 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	0	-1	-6 500
Styrehonorar	4	-45 000	0	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar		0	0	-1	0
Forretningsførerhonorar		-32 905	-20 833	-46 000	-40 000
Konsulenthonorar	5	-1 500	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-225 684	-136 995	-250 000	-355 000
Kostnader sameie		0	-55 707	-105 000	0
Andre driftskostnader	7	-140 162	-98 899	-3 000	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-451 596	-312 434	-449 002	-701 500
DRIFTSRESULTAT		48 408	210 904	50 998	-1 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 712	152	0	1 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 712	152	0	1 500
ÅRSRESULTAT		52 121	211 056	50 998	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 121	211 056		

SANDSLITUNET DRIFTSFORENING
ORG.NR. 930 528 196, KUNDENR. 1573

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	250 943
Driftskonto OBOS-banken		284 050	55 488
SUM OMLØPSMIDLER		284 050	306 431
SUM EIENDELER		284 050	306 431
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		263 177	211 056
SUM EGENKAPITAL		263 177	211 056
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 386	0
Leverandørgjeld		13 488	95 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 874	95 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 050	306 431
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
 Styret i Sandslitunet Driftsforening

Helge Hagen

Fredrik Hansen Steinum

Thomas Aandal

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	500 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	500 004

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-1 500

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-12 559
Drift/vedlikehold elektro	-32 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-178 004
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-225 684

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-138 025
Bank- og kortgebyr	-2 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 162

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 277
SUM FINANSINNTEKTER	3 712

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 1573 Selskapsnavn: SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

Organisasjonsnummer: 930528196

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Fellesterrasse Sandsliportalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 2

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Helge Hagen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Thomas Aandal foreslått. Som protokollvitner ble Helge Hagen og Thomas Aandal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat (kr 52.121,-) til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreledere fra de 3 sameiene som har eierinteresser i driftsforeningen. Dersom styreleder endres i disse sameiene, så må det også endres i driftsforeningen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Helge Hagen

Følgende stilte til valg:

Helge Hagen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Maren Kronhaug

Følgende stilte til valg:

Trine Maren Kronhaug



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 249L
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre