

A photograph of a modern apartment balcony. The balcony has a wooden plank ceiling and a glass railing. A black metal chair with a beige cushion sits on a light-colored wooden deck. A round, woven wicker table holds a glass, a vase, and some snacks. A large, textured rug is on the floor. In the background, a brick building and trees are visible under a blue sky.

aktiv.

Sandslimarka 271, 5254 SANDSLI

**Moderne og strøken 3-roms
leilighet fra 2022 med stor
balkong (17,6 m²) og garasjeplass!
Like ved Bybanestopp!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Felleskostn.: Kr 2 344,-
Selger: Per Børge Ivarsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 8376.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 272
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1503250104

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Sandslimarka 271! En moderne og strøken leilighet fra 2022 med stor balkong og garasjeplass.

- Litt om kvaliteter:
- Arealeffektiv planløsning
 - TG1/TG0 på alt!
 - Stor balkong på 17,6 m²
 - 2 soverom (13,6 m² og 6 m²)
 - Garasjeplass i semiautomatisk garasjeanlegg
 - Innvendig bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin
 - Ekstern bod (5,1 m²)
 - Balansert ventilasjon
 - Heis i bygget
 - Gåavstand til dagligvare, skole og barnehage
 - Buss-og bybanestopp like i nærheten
 - Flotte turmuligheter ved Storrinden, Søvikatjørna og rundt Skranevatnet
 - Kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland
 - Ca. 15 min med bil til Bergen Sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring56

Nabolagsprofil.....61

Forbrukerinformasjon 131

Budskjema 132



Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander
Lenning har gleden av å presentere
Sandslimarka 271!

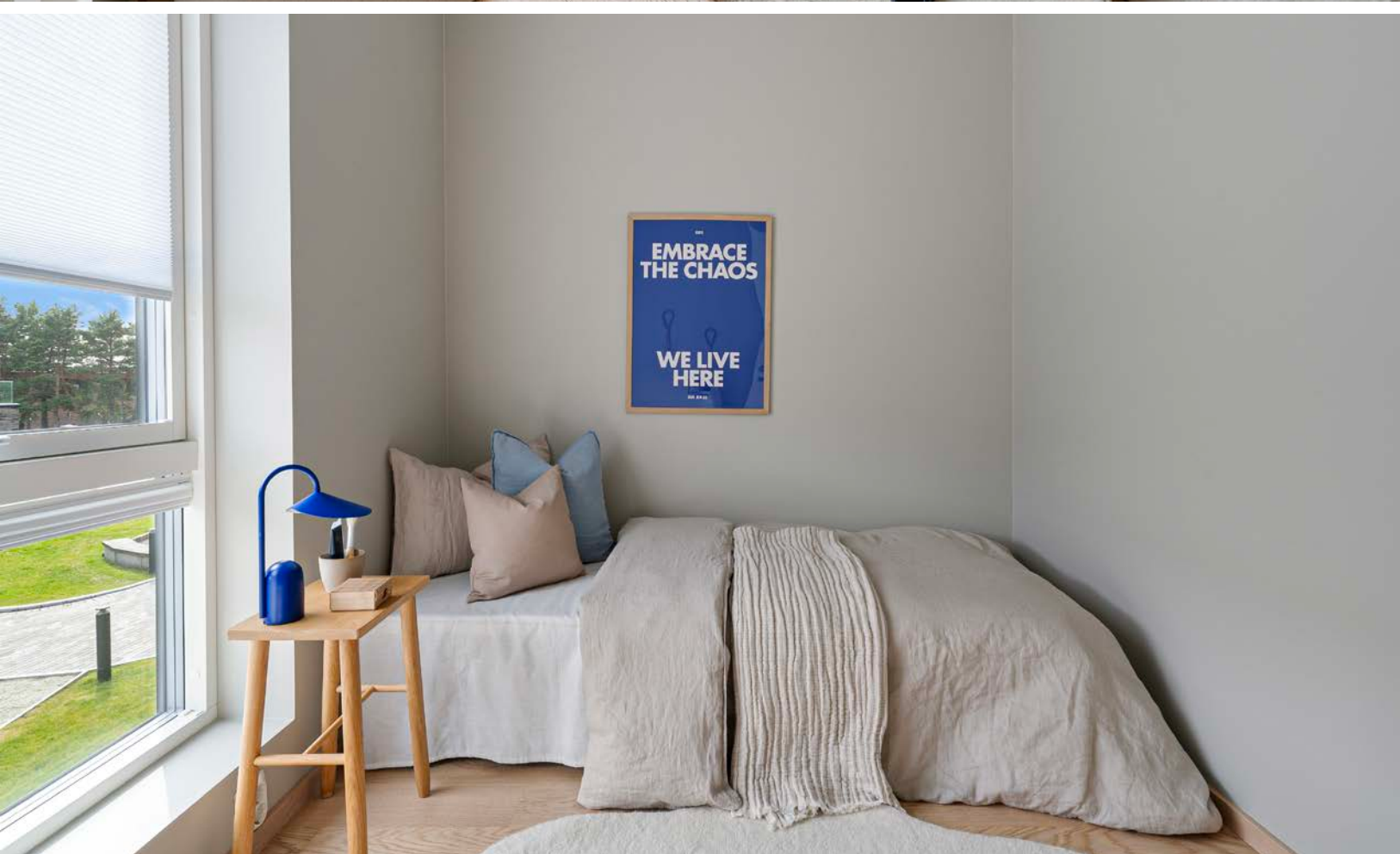


En moderne og strøken leilighet fra 2022 med stor balkong og garasje plass i garasjeheis.











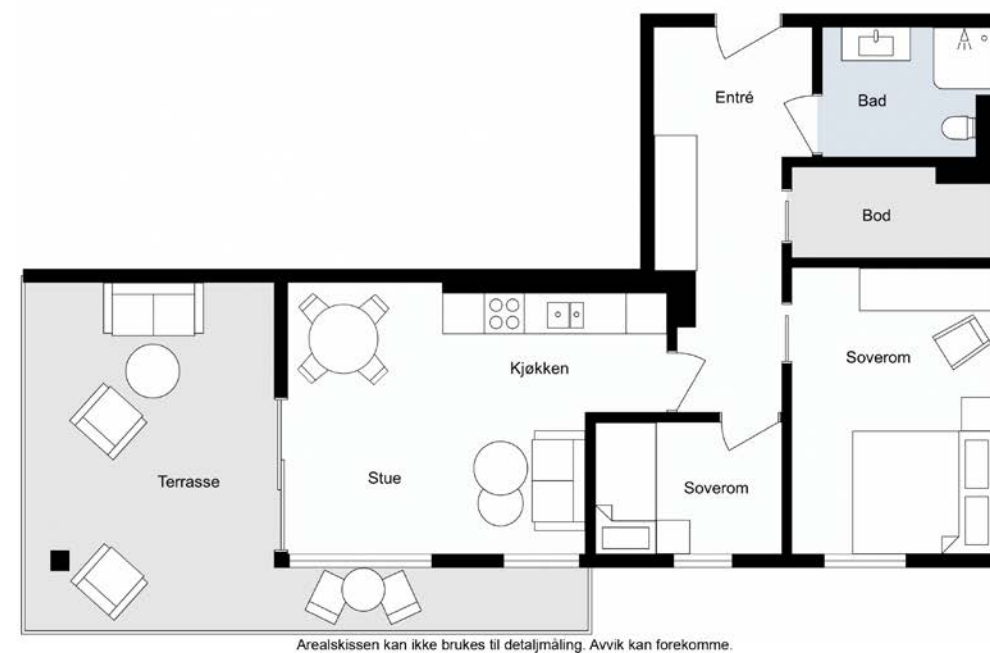


Planløsning

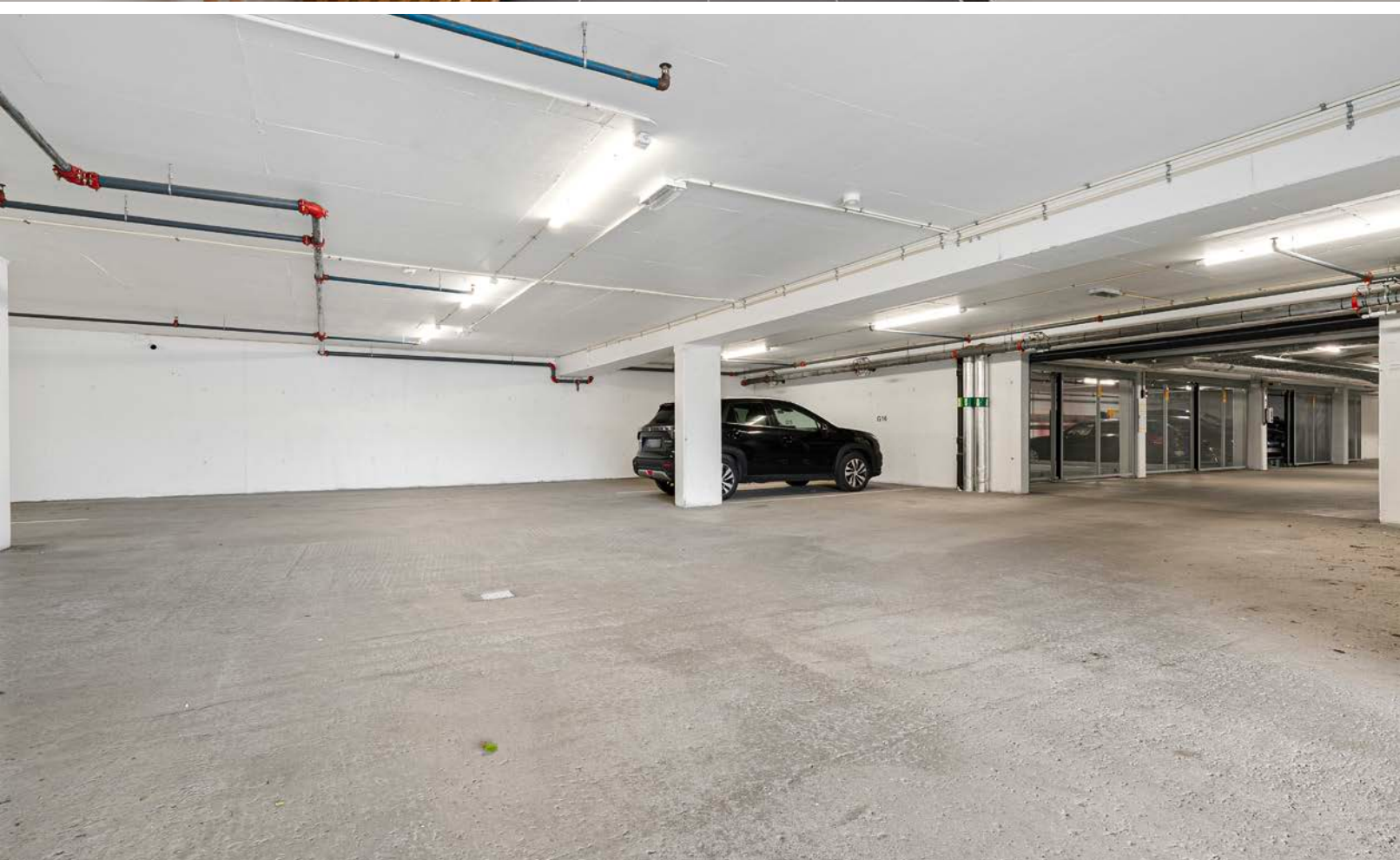
2. etasje

Sandslimarka 271

lo
IMOTIV.NO



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (5,1 m²).2. etasje

BRA-i: 64 m² Entré /gang (10,6 m²), bad (4,8 m²), teknisk rom (3,7 m²), soverom 1 (13,6 m²), soverom 2 (6,0 m²), stue/kjøkken(21,2 m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Balkong (17,6 m²) med utgang fra stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,6 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Ca. 2,59 meter målt i stue/kjøkken (lavere takhøyder i rom med nedsenket himling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8376.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Det er en godt opparbeidet tomt med bebyggelse, plener, beplanting og to lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger idyllisk til i Sandslimarka, omgitt av grønne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med kort gangavstand til dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, samt servicetilbud som frisør, spisesteder, squashsenter, padeltennis, bowling og treningssenter. Fanatorget, med et bredere utvalg av butikker og tjenester, ligger også innen kort rekkevidde.

For den aktive byr nærområdet på et rikt utvalg av idrettsanlegg. Sandslibanen tilbyr kunstgressbane, sandvolleyball og en åpen hall hver søndag. Det finnes også flotte turmuligheter i nærheten, som Storrinden, Søvikatjørna og området rundt Skranevatnet. Litt lenger unna finner du Hordnesskogen og Arboretet, et populært område for både turgåing og bading på sommerdager.

For barnefamilier er dette et ideelt sted å bo, med flere skoler og barnehager i gangavstand, inkludert Einarhaugen barnehage, Aurdalslia skole, Skranevatnet barne- og ungdomsskole og Sandsli videregående skole. I tillegg ligger Den Internasjonale Skole like i nærheten.

Området er også perfekt for pendlere, med Sandslimarka bybanestopp og Sandslimarka busstopp kun 4 minutter unna. Bybanen tar deg raskt til både Lagunen, Nesttun og Bergen sentrum, eller motsatt vei til Bergen lufthavn via

Birkelandsskiftet. De store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad, som Equinor, Aker, Telenor, Odfjell og One Subsea, er lett tilgjengelige til fots, på sykkel eller med kollektivtransport.

Ca. 15 min med bil til Bergen Sentrum.

Her får du en unik kombinasjon av sentral beliggenhet og naturskjønn ro – perfekt for både familier, pendlere og friluftsentusiaster!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med teglforblending og fasadeplater.

Takkonstruksjon: Flat takkonstruksjon. Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Montert stikkontakt påveranda.

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

Svar: Nei.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Sandslimarka 271! En moderne og strøken leilighet fra 2022 med stor balkong og garasjeplass.

Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etasje hvor du har heisadkomst fra garasje til etasjeplan. Bilen parkeres enkelt i garasjeheis (semiautomatisk - garasjeanlegg).

Alle flater er malt i lyse farger, gulvet er moderne, enstavs parkett i hele boligen forutenom bad og bod/teknisk rom. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent og lekkert bad og kjøkken. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Stor og luftig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i entrè/gang og stue/kjøkken. I gangen ligger en praktisk bod/teknisk rom på ca. 3,7 m². Her finner du fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme, ventilasjonsaggregat samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover nærområdet. Fra både stue og kjøkken er det utgang til deilig og stor balkong på 17,6 m² som strekker seg rundt deler av leiligheten. Her har du god plass til møblering av flere sittegrupper og varmelampe. Balkongen er delvis overbygget og kan således nytes selv på grå dager. Dette er en uteplass man garantert vil ha mye glede av!

Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tvmøbler i tillegg til spisebordsgruppe.

Moderne og stilrent kjøkken fra Sigdal utført med slette grå fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er benyttet glassplate på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass og er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilator fra Røroshetta og kjøleskap med frysedel. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop) på kjøkkenet.

Leiligheten har 2 soverom (13,6 m² og 6 m²) med plass til møblering av seng og nattbord. Det største soverommet er utstyrt med stort garderobeskap.

Badet er helfliset i en klassisk sort-hvit stil og inneholder servant i møblement, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i klart glass. Det er varmekabler på badet.

For ytterligere lagringsmuligheter disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje. Boden er på ca. 5,1 m².

Standard
Entré / gang (10,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Garderobeskap.
Sikringsskap.
Porttelefon.

Bad (4,8 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Teknisk rom (3,7 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom 1 (13,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (6,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (21,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Tekniske innstallasjoner:
Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann (fjernvarme).
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannalarm.
Sprinkleranlegg.
Porttelefon.
Heis fra garasjeanlegg.

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.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres den enkelte seksjonseier.

Parkering
Garasjeplass (i semi-automatisk garasjeanlegg).

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
3666440

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entré / gang og stue / kjøkken. El. varmekabler på bad. Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 11 508

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 091

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 967 227

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 868 907

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

64/8529

Felleskostnader inkluderer

Dekker Akonto fjernvarme, utvendig byggforsikring, global conect, diverse driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2344

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 16 085

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sandslikollen Boligsameie

Organisasjonsnummer

828180592

Om sameiet

Veldrevet sameiet som består av 136 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegget).

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap må alle delta på en

vårdugnad. Denne skal avholdes hvert år før 17. mai. Den enkelte beboer oppfordres også til i størst mulig grad å delta med blomsterstell- og vanning, flaggvakt, snøbrøyting og annet nårdet oppfordres til dette. Manglende oppmøte på dugnad medfører en "avgift" til seksjonseier, fastsatt av styret hvert år.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 272, seksjonsnummer 41 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/116/272/41:
25.11.1981 - Dokumentnr: 27491 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2012 - Dokumentnr: 968039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 187754 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:273
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2021 - Dokumentnr: 143609 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:278
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om infrastruktur
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:272
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2021 - Dokumentnr: 904561 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/8529

07.12.2021 - Dokumentnr: 1539329 - Bestemmelse

om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:115
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolligblokk datert 10.03.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.03.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 107 Mfl., Sandsli Vest
PlanID: 6150000
Dekningsgrad: 100%
Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse
94,7%, kjøreveg 2,5%, gangveg - gangareal - gågt. 1,6%, samf.anl. og teknisk infrastr. 0,6%, annen veggrunn, tekn. anl. 0,4%, gate med fortau 0,1%, annen veggrunn, grøntareal < 0,1 % (0,9 m²).

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
Frisiktsone 0,9%

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål i kommuneplanen: Sentrumsformål - byfortettingssone 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Fana skytterlag - gul sone 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Ytrebygda. Bybanen Rådal - Flesland.
PlanID: 61170000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 115, Sandslihaugen.
PlanID: 64740000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 115, Sandslihaugen.
PlanID: 70500000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 86 Mfl., Knutepunkt Sandsli.
PlanID: 63440000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 116 bnr 86 Mfl., Knutepunkt Sandsli.
PlanID: 63440000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 116/115
Bygningsnr: 300680506
Endring: Ikke opplyst.
Bygningstype: Annen forretningsbygning.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 27.04.2018.
Saksnr: 201809386

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for

behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
110 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 350 (Omkostninger totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 522 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 525 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 111 350

Betalingsbetingelser
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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
9 900 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 126 680

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
11.06.2025

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)
 Sandslimarka 271, 5254 SANDSLI
 BERGEN kommune
 gnr. 116, bnr. 272, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 23.03.2025 Oppdragsnr.: 20932-2493 Referansenummer: UP1055
Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje.
Balkong på 17,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 5,1 m².
Garasjeplass (i semi-automatisk garasjeanlegg).

STANDARD

Bygget/leiligheten er oppført etter TEK17 og har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Bygget er i garantitid. Konf. styret i borettslag/sameie eller utbygger vedr. eventuelle pågående reklamasjonssaker.

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et område under utvikling på Sandsli. Både kort kjørevei og bybanevei til Lagunen Storsenter som tilbyr de fleste servicetilbud/fasiliteter. Det er ellers gangavstand til dagligvarebutikk på Sandsli. Kort kjørevei/ gangavstand også til Fanatorget som har dagligvare, apotek, pizzeria, legekontor, m.m.

TOMT

Felles eiet tomt for sameiet. Det er en godt opparbeidet tomt med bebyggelse, plener, beplanting og to lekeplasser.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Garasjeplass (i semi-automatisk garasjeanlegg). Gjesteparkering.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger i isolert

trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med teglforblending og fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (10,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Garderobeskap.
Sikringsskap.
Porttelefon.

Bad (4,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Teknisk rom (3,7 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom 1 (13,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (6,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Stue/kjøkken (21,2 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann (fjernvarme).
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannalarm.
Sprinkleranlegg.
Porttelefon.
Heis fra garasjeanlegg.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entré / gang og stue / kjøkken.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.



Beskrivelse av eiendommen

Gassuttak på balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

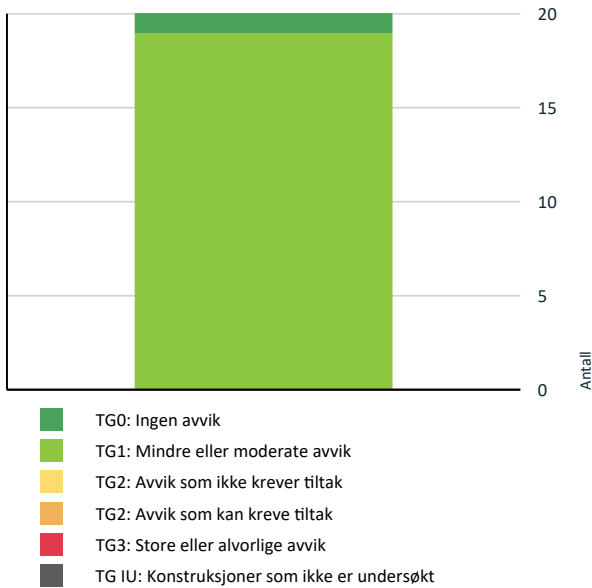
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget/leiligheten er oppført etter TEK17 og har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:

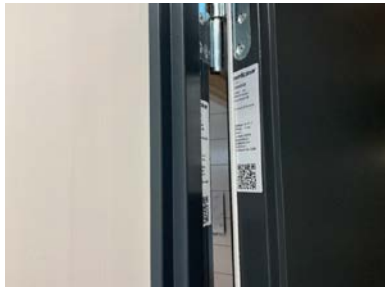
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43dB.

Kikkehull og porttelefon.

Skyvedør med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 17,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,07 meter.

Tilstandsrapport

Utvendig varmelampe og vegglampe med stikkontakter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNVEDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje.

Det ble målt nivåforskjellen i stue/kjøkken og på soverom 1, uten å avdekke unormale skjevheter.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Radon

Radonmålinger er ikke relevant.

Bygget har på grunn av en løsning med godt ventilt grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Innvendige dører

Hvite, profilerte innerdører.

Glassdør til stue/kjøkken.

Skyvedør til soverom 1 og bod.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende (mindre vannansamling v/sluk ved enkel dusjtest som vurderes for å være innenfor toleranse).



2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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



2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato og antatt levert med dokumentasjon fra utbygger. Badet er i garantitid.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i kompaktlaminat og nedfelt stålvaske med skyllekum samt ett-greps servantkran. Glassplate over benkeplate og belysning under overskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop) på kjøkkenet

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Siemens.

Integrert ventilator fra Røroshetta.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert i teknisk rom.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved tilkopling til BKK Varme sitt fjernvarmenett i kundesentral plassert i parkeringsetasjen. Energibehov til romoppvarming dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang/ entré. Varmer til den vannbårene gulvvarmen produseres lokalt i hver leilighet ved varmeveksling med egen ringledning varmtvannskurs. Varmeveksleren er plassert i kombi rør-i-rør skap som vender inn mot innvendig bod der det er mulig. El. varmekabler på bad (ikke i wc-rom eller rene vaskerom).

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A. Overspenningsvern (50A) plassert i etasjefordeler i korridor).

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

Tilstandsrapport

- 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

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. 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.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Leiligheten er sprinklet. Tilkoblet felles brannsentral.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

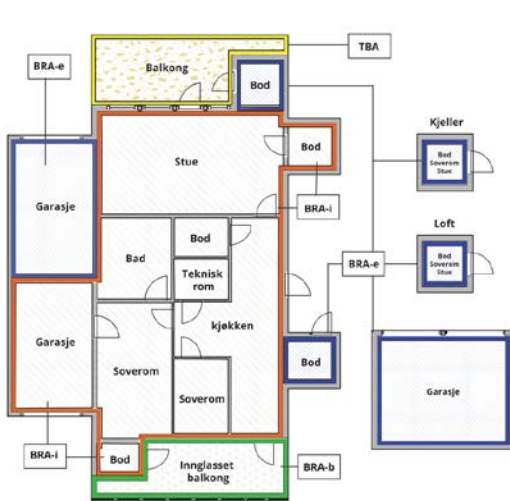
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	18
Kjeller		5		5	
SUM	64	5			18
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré / gang (10,6 m²), Bad (4,8 m²), Teknisk rom (3,7 m²), Soverom 1 (13,6 m²), Soverom 2 (6,0 m²), Stue/kjøkken (21,2 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,1 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,6 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,59 meter målt i stue/kjøkken (lavere takhøyder i rom med nedsenket himling).

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. 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. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Selveierleilighet (i blokk)	59	5

Kommentar
Selveierleilighet (i blokk)

Ut i fra målinger er det sannsynligvis en sjakt bak teknisk rom. Denne er medtatt som en del av S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	272		41	8376 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Sandslimarka 271

Hjemmelshaver
Ivarsen Per Børge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2025	
2	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250104

Selger 1 navn

Per Børge Ivarsen

Gateadresse

Sandslimarka 271

Poststed

SANDSLI

Postnr

5254

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Montert stikkontakt påveranda
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: PBI
- 2
- 57

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250104

Initialer selger: PBI

4

59

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Børge Ivarsen	4d66852ceb4bf874ec800a2ce540a39a7e664301	18.03.2025 18:32:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250104

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sandslimarka 271 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandslivegen Linje 23, 23E, 50E, 52	5 min 0.4 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	9 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.9 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

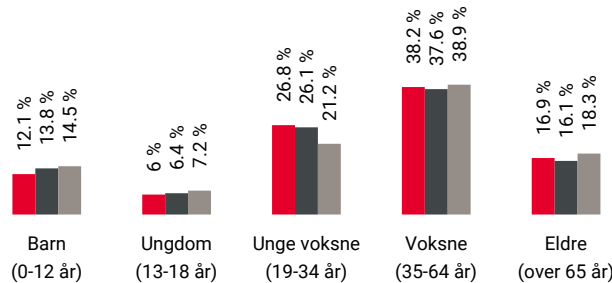
Recharge Kiwi Sandsli	7 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommu...	10 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	7 min
Rema 1000 Sandsli	7 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

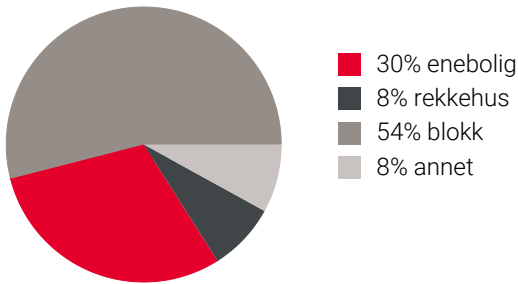
 Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

 Sandsli sportsenter	7 min 
Aktivitetshall, squash	0.6 km
 Sandslihallen	10 min 
Aktivitetshall	0.8 km
 Aktiv365 Sandsli	7 min 
 InterPadel Sandsli	7 min 

Boligmasse



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

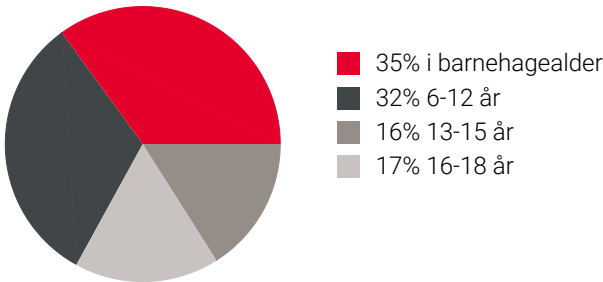
Sitat fra en lokalkjent



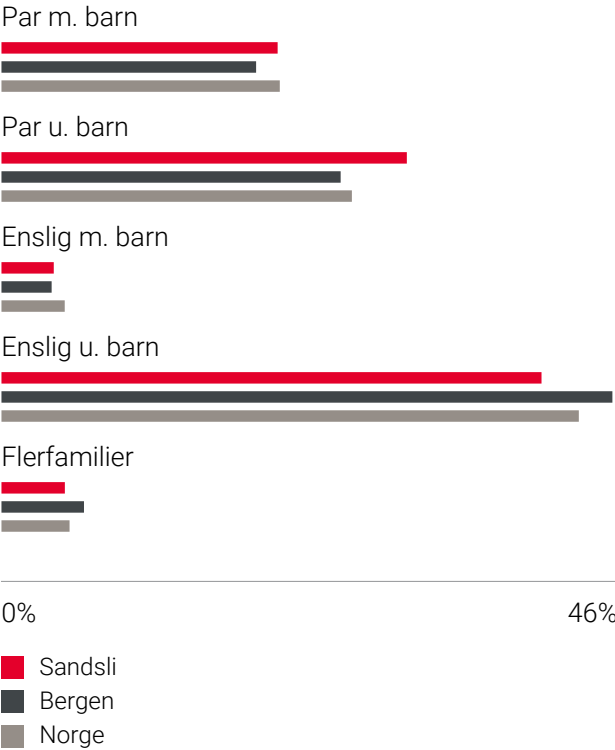
Varer/Tjenester

 Fanatorget	19 min 
 Boots apotek Sandsli	21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

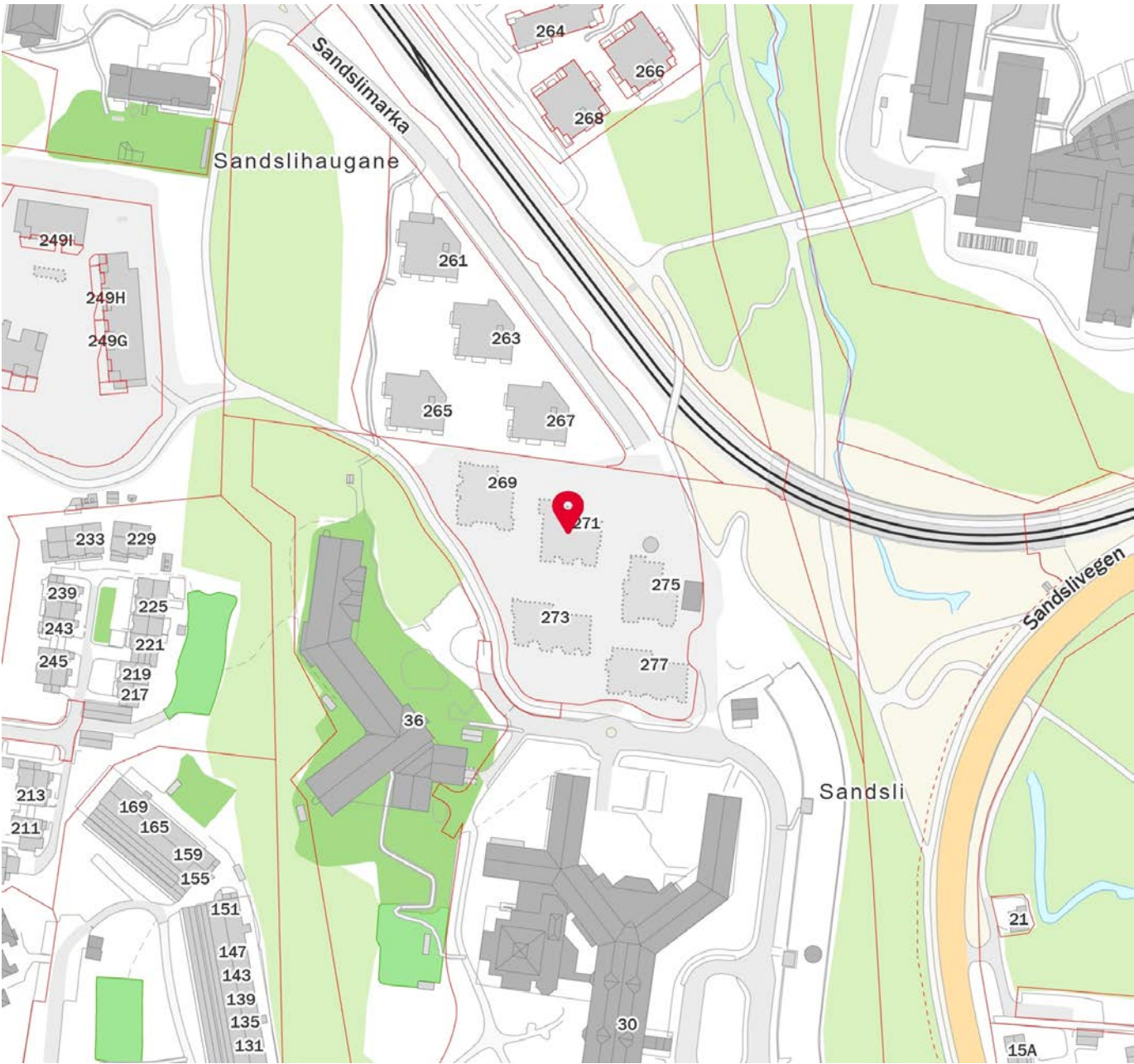
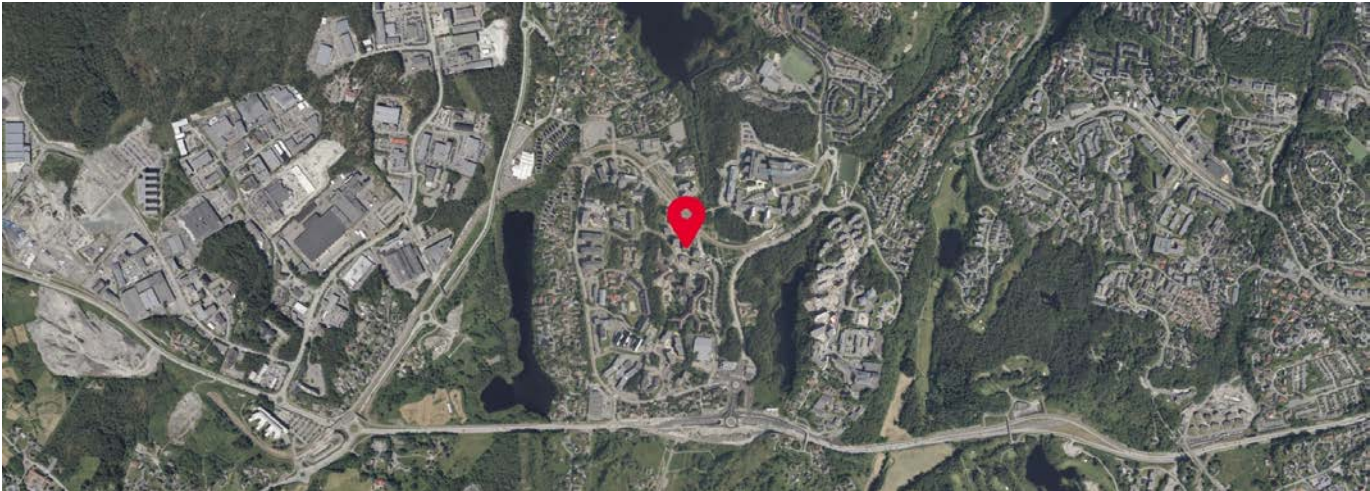


Familiesammensetning



Sivilstand

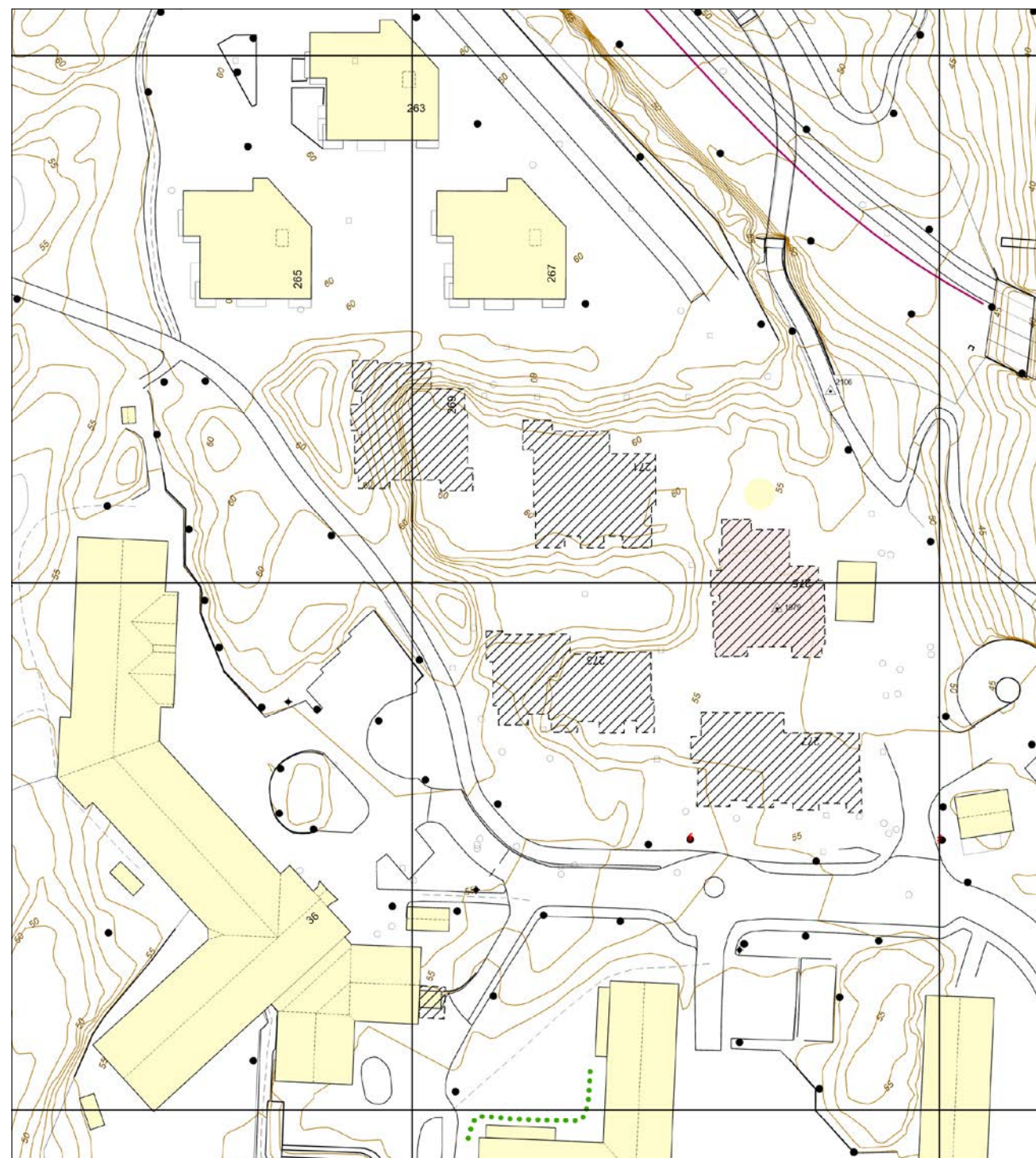
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 20.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/272/0/93
Adresse: Sandslimarka 275, 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	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

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

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

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

2.3.3 Dyrehold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 3.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

3.2 TV/internet

TV/internett er ikke inkludert i felleskostnader.

3.3 Gass

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

3.4 Fjernvarme/tappevann

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

3.5 Parkeringsplasser organisert som bruksretter

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

3.6 Annet

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

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

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

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

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

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

4. LOVBESTEMT PANTERETT

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

5. ÅRSMØTET

- 5. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. REVISJON OG REGNSKAP

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

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtekter for sameiet

«Sandslikollen Parkeringsseksjon»

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

1. Sameiet

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

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

2. Formål og bruk

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

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

3. Overføring av rettigheter

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

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

4. Styre

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

5. Sameiermøte

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

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

6. Felleskostnader

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/272/0/0
Utlistet 20. august 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
606017151	Grunneiendom	0	Ja	8 377,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61500000	140 - Frisiktsone	0,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/115	300680506	-	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	27.04.2018	201809386

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 20. august 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer. Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

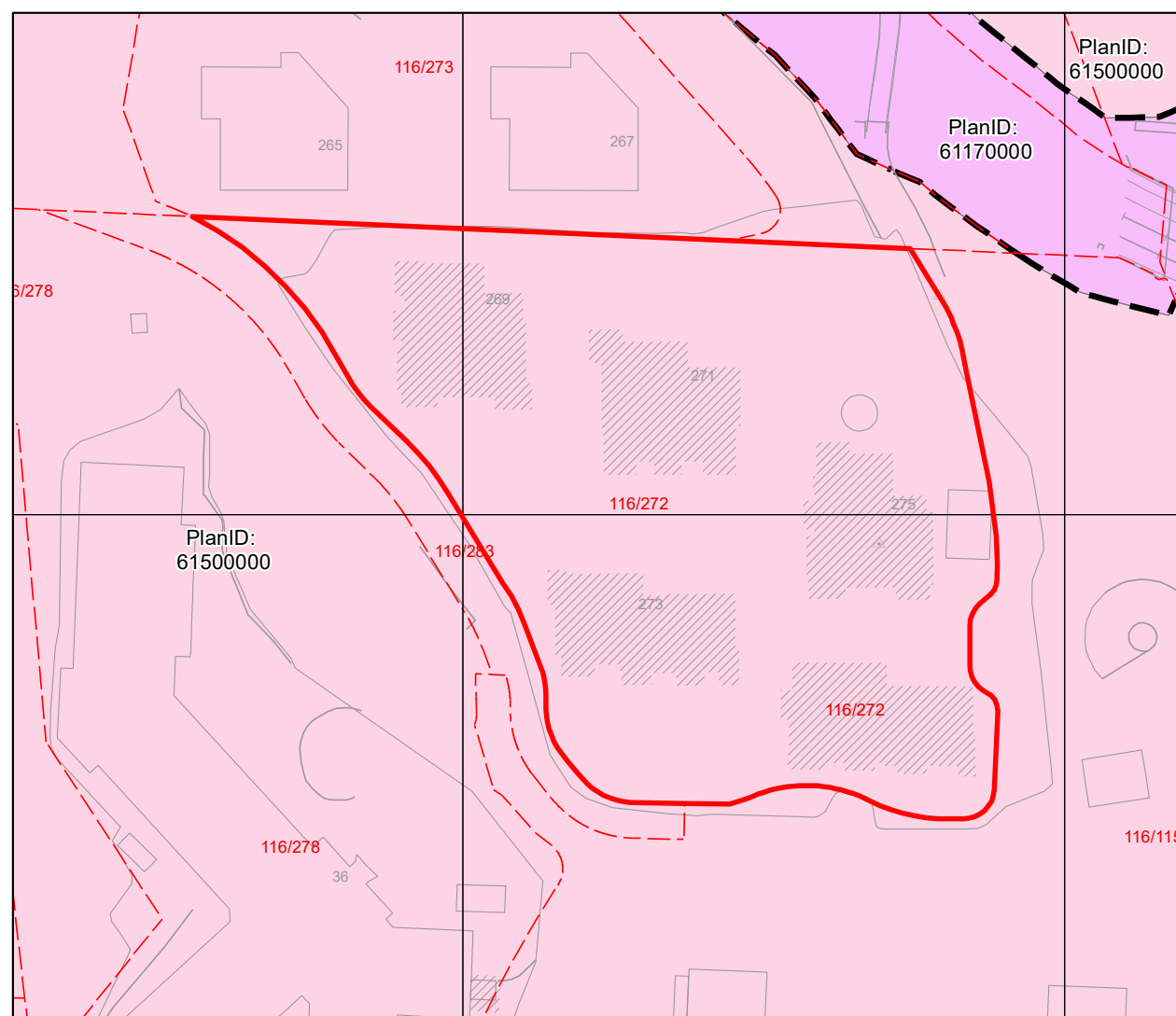
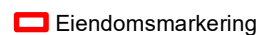
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Sandslimarka 275 m.fl.

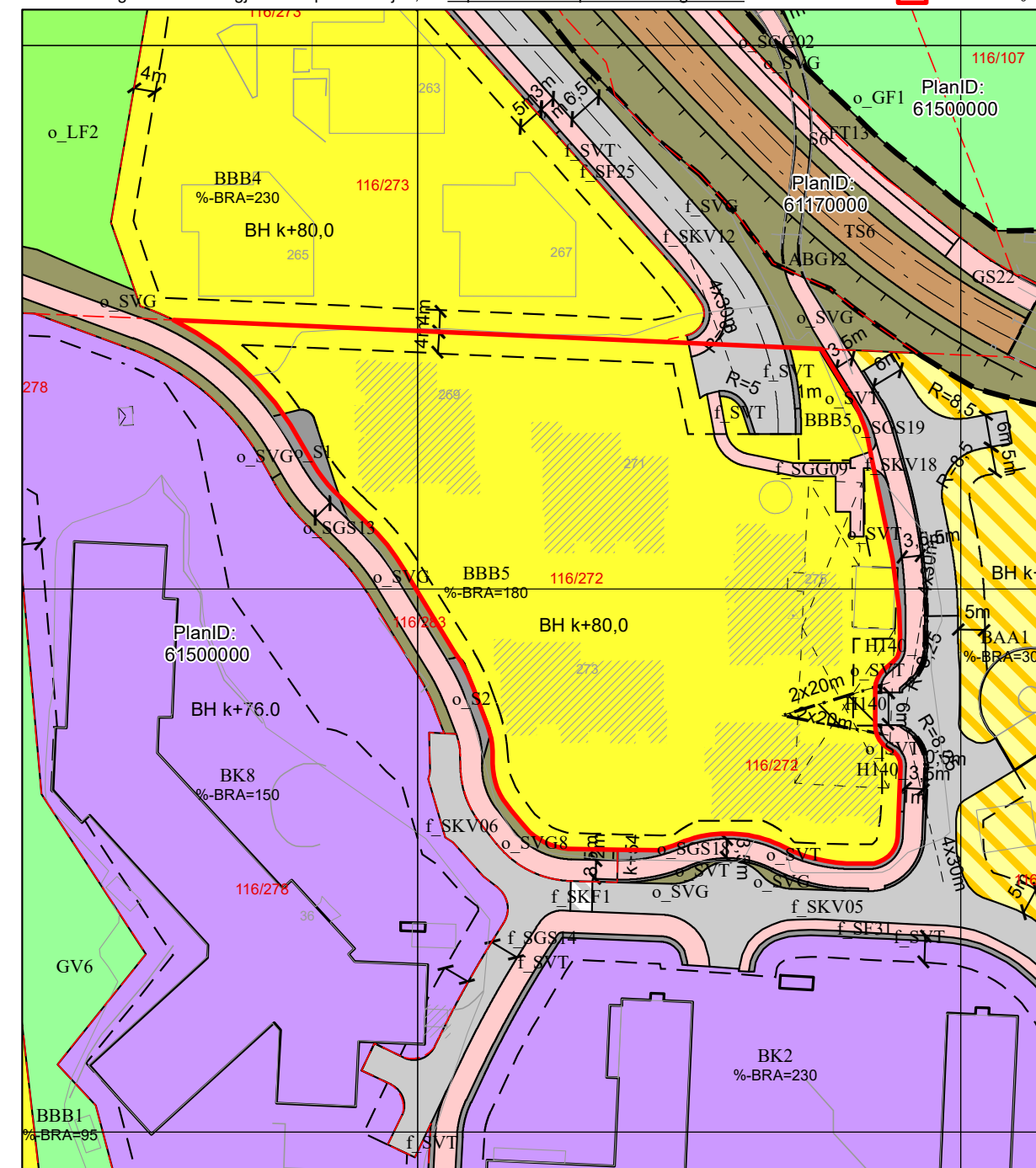
61500000



N

Adresse: Sandslimarka 275 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering



Punktmarkeringer

Juridisklinje

Hensynssonegrene

Hensynssoner PBL §12-6

Plangrense

Regule

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrænse

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1310 - Kontor

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

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3060 - Vegetasjonsskjem

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

5130 - Friluftsmål



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

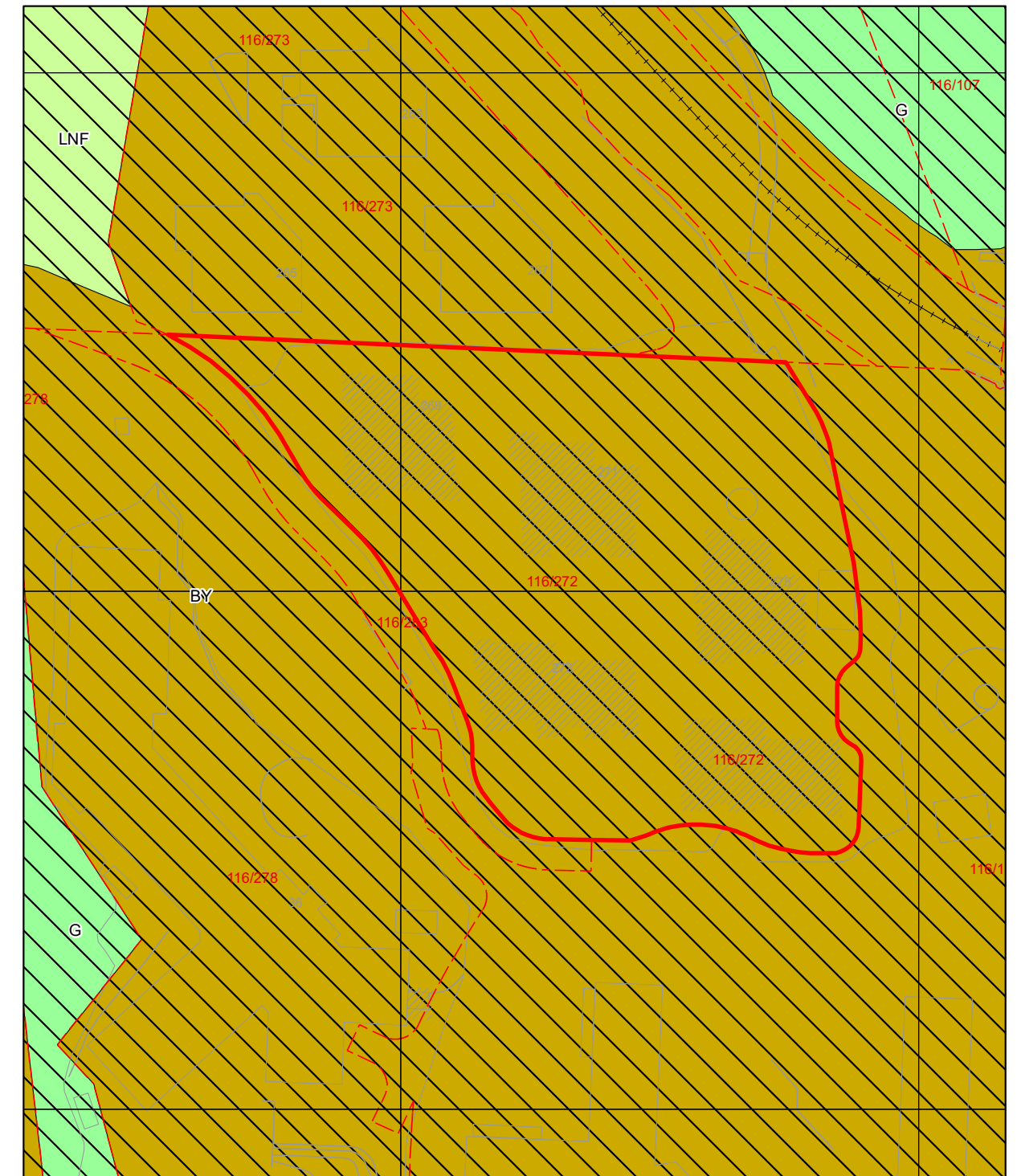
Dato: 20.08.2024

Arealplan-ID: 65270000

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

Adresse: Sandslimarka 275 m.fl.

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

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

Bybane

Infrastruktursone

Støysone gul

Byfortettingssone

Grønnstruktur

LNF



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 508
Sandslikollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sandslikollen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet starter med presentasjon av styret.

Monika forsetter ikke som styremedlem videre.

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

Saker til behandling

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

17. Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringplasser)

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandslikollen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Neteland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Vedlegg

- 1. 5122 2023 Årsregnskap, kommentarer-2.pdf
- 2. 5122 2023 Årsregnskap.pdf.pdf
- 3. 0508 Sandslikollen Boligsameie - Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Valg av revisor.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Sak 7
Styrehonorar 2023
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Økning av ordinært fra kr 180,000 til kr 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon på kr 60,000 grunnet særdeles stort arbeid med forretningsførerbytte, etablering av rutiner/service og reklamasjoner. Fordeling av honoraret: 2/7 styreleder og 1/7 til styremedlemmer.
Forslag til vedtak Styrehonoraret økes fra kr 180,000 til 190,000 samt ekstraordinær kompensasjon i 2023 kr 60,000

Sak 8

Ventilasjonsfilter - innkjøp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Kameraovervåkning fellesområder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etablering av kameraovervåking på fellesområder (Garasje Nord og Sør)
Installasjonskostnad estimert til kr 100,000-150,000 - med minimale løpene kostnader i årene etterpå.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedlikeholdsfond økes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Styret skal gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Forslag til vedtak 2

Styret skal ikke gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Vedlegg

4. FJERNVARME.PNG

Sak 12

Fjernvarme - Årlig/halvårlig avregning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjernvarme kan avleses kvartal, halvårlig eller årlig.

Årlig totalkostnad assosiert med hvert alternativ er:

Kvartal: 164,000 kr

Halvårlig: 129,000 kr

Årlig: 94,000 kr

Kvartal er ikke ett reelt alternativ grunnet sesongvariasjoner på fjernvarme.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Årlig avregning velges.

Forslag til vedtak 2

Halvårlig avregning velges

Sak 13

Innglassing av terrasser (Fasadeendring)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Skal innglassing av terrasser på generelt nivå aksepteres.

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

Forslag til vedtak

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

Farge/fasong/design må tilsvare dagens dører/vinduer/rekkverk og alle kostnader med søknad,

brannkonsept/ingeniør, monter/demontering og vedlikehold må dekkes av seksjonseier i evig tid. Seksjonseier

har vedlikeholdsansvar, og står også for kostnader til montering, demontering og remontering ved vedlikehold.

Dette vil på et senere tidspunkt bli foreslått tilføyet i vedtektene.

Sak 14

Innglassing av terrasse - Leilighet 403 / Sandslimarka 273

Forslag fremmet av:

Guldberg Seksjon 136

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 15

OBOS Nøkkel (Ytterdører/fellesområder)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret skal etablere Obosnøkkel ved Ytterdører/fellesområder

Sak 16

Eablering av flere gangstier på fellesområdet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

6. Skjermbilde.PNG

Sak 17

Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringsplasser)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023, Sandslikollen boligsameie

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

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

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

1. Resultatutvikling

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

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

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

2. Forutsetninger

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

3. Ytterligere kommentarer

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

4. Retningslinjer for styrets behandling av årsregnskap

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
BORI BBL

Dato: 22.02.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



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

Balanse 31.12.2023			
Sandslikollen boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	9	9 594	15 990
Sum varige driftsmidler		9 594	15 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 594	15 990
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 946	332 191
Kundefordringer		20 305	3 734
Andre fordringer		10 778	0
Sum fordringer		38 030	335 925
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 220 973	1 662 995
Sum omløpsmidler		2 259 003	1 998 920
SUM EIENDELER		2 268 597	2 014 910

Balanse 31.12.2023			
Sandslikollen boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 079 532	1 183 455
Sum egenkapital		2 079 532	1 183 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 370	480 854
Annen kortsiktig gjeld		187 695	350 600
Sum kortsiktig gjeld		189 065	831 454
Sum gjeld		189 065	831 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 268 597	2 014 910

Sandslikollen boligsameie		
Anders Neteland Styrets leder	Ivar Heltveit Styremedlem	Rhea Åsheim Styremedlem
Monika Leitgeb Styremedlem	Julie Granerud Styremedlem	Frank Christian Moderer Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	3 586 116	2 752 725	3 586 000	2 456 352
3606	Kabel TV/bredbånd	16 320	12 360	16 320	16 320
3607	Garasje	157 730	119 564	243 600	302 400
3631	Fjernvarme	0	0	0	800 000
3633	Gass	0	0	0	175 000
Sum felleskostnader		3 760 166	2 884 649	3 845 920	3 750 072

Note 2 Andre driftsinntekter		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter		119 963	0	0	0
Oppstartskapital		0	346 360	0	0
El bil/ladeanlegg		81 897	0	0	100 000
Sum andre driftsinntekter		201 860	346 360	0	100 000

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

Note 9 Anleggsmidler

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

Note 10 Opptjent egenkapital

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

Note 11 Arbeidskapital

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

Til årsmøtet i Sandslikollen boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sandslikollen Boligsameie

Sameiet består av 136 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

116 272

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

Sandslikollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøtet i 2023

Hovedsaker styret har arbeidet med siste tiden

-Næringsseksjon (garasje)

-Etablering kontroll av gjesteparkering

-Overtatt adkomstvei fra Nord

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

-Pågående reklamasjoner mot utbygger

-Opprettelse og forhandling av leverandøravtaler

-Etablert årskontroll på Brann- og gassanlegg

-Avregning for fjernvarme/varmtvann samt gass

-Revidering av budsjett

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Sameiet har ingen banklån

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

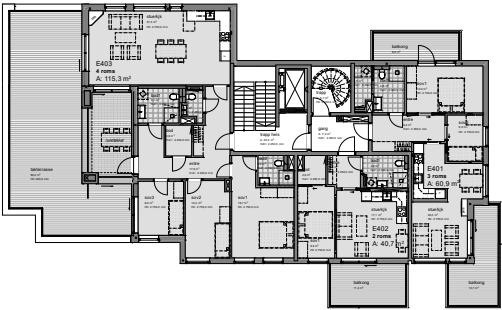
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

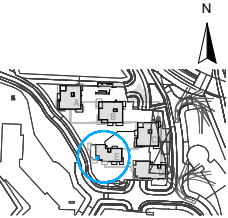
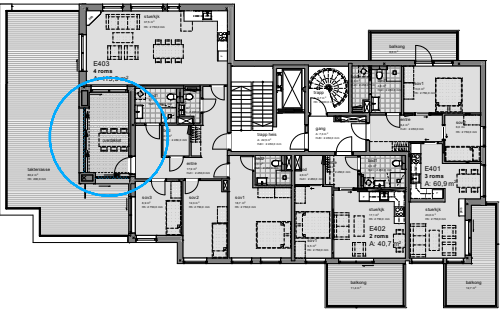


Overbygd terrasse før tiltak



Overbygd terrasse etter tiltak.

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



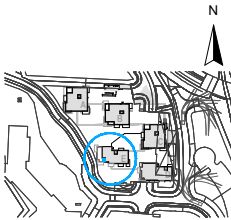
0:\NO201\0201\021\0 Sandvikskollen\Lagget\1-401\401\401-1\AC\16\16\0723 Sandvikskollen hos E. Ingvaldsen\AC208.dgn
Revit:03.07.2023rev. mm:0

Overbygd terrasse før tiltak



Overbygd terrasse etter tiltak.

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



0:\NO201\0201\021\0 Sandvikskollen\Lagget\1-401\401\401-1\AC\16\16\0723 Sandvikskollen hos E. Ingvaldsen\AC208.dgn
Revit:03.07.2023rev. mm:0

Sør - før tiltak



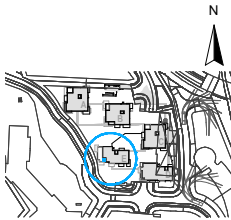
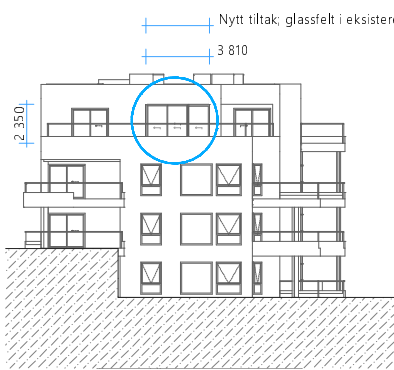
Vest - før tiltak



Sør - etter tiltak



Vest - etter tiltak





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24
Selskapsnummer: 508 Selskapsnavn: Sandslikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Årsmøte Sandslikollen Boligsameie – 13.03.2024

Antall fremmøtte: 43 seksjoner.

Sak 1 Valg av møteleder

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

Styreleder Anders Neteland foreslås.

Forslag til vedtak: Anders Neteland er valgt.

Enstemmig.

Vedtak: Anders Neteland er valgt.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberetigede

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

Enstemmig.

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

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

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

Enstemmig.

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

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

Enstemmig.

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

Enstemmig.

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

Sak 6 Valg av revisor.

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

Forslag til vedtak: Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Enstemmig.

Vedtak: Revisorgruppen Hordaland As velges som revisor.

Sak 7 Styrehonorar 2023

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

Over 50% stemmer for.

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

Sak 8 Ventilasjonsflter – innkjøp

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

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

Over 50% stemmer.

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

Sak 9 Kameraovervåkning fellesområder

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

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

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

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

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

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

Sak 10 Vedlikeholdsfond økes

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Sak 11 Fjernvarme - Historisk avregning av kostnader frem til 31.12.2023

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

9 stemmer for. Rest for imot.

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

9 stemmer imot. Rest for vedtaket.

Vedtak: Styret skal ikke gjennomføre historisk avregning fra 01.07.2022

Sak 12 Fjernvarme - Årlig/halvårlig avregning

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Fjernvarme kan avleses kvartal, halvårlig eller årlig.

Årlig totalkostnad assosiert med hvert alternativ er:

Kvartal: 164,000 kr

Halvårlig: 129,000 kr

Årlig: 94,000 kr

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

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

Forslag til vedtak 1: Årlig avregning velges.

2 imot og resten for vedtaket.

Forslag til vedtak 2: Halvårlig avregning velges

2 for, resten imot.

Vedtak: Årlig avregning velges.

Sak 13 Innglassing av terrasser (Fasadeendring)

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtak: Vedtaket tas ikke til følge.

Sak 14 Innglassing av terrasse - Leilighet 403 / Sandslimarka 273

Forslag fremmet av: Guldberg Seksjon 136

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Vedtaket tas ikke til følge.

Sak 15 OBOS Nøkkel (Yterdører/fellesområder)

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Over 50% stemte for.

Vedtak: Styret skal etablere Obosnøkkel ved Yterdører/fellesområder.

Sak 16 Etablering av fere gangstier på fellesområdet.

Krav til fertall: To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Sak 17 Valg av nye styremedlemmer

Krav til flertall: Alminnelig (50%).

Kandidater:
Siri Evjen C501

Bjørn Guldborg E403

Forslag til vedtak: Begge stemmes inn i styret.

Enstemmig.

Vedtak: Begge stemmes inn i styret.

Sak 18 Vedlikeholdsfond Næringsseksjon (Parkeringsplasser)

Krav til fertall: Alminnelig (50%)

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

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

Over 50% stemte for. 1 imot.

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

Signaturer

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandslimarka 271
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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 viderefremmet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre