



aktiv.

Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI

**Strøken 3-roms endeleilighet
(2023). Høy standard & balkong
mot sørvest. Takterrasse & heis.
Mulig å kjøpe garasjeplass!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-

Omkostn.: Kr 98 600,-

Total ink omk.: Kr 3 988 600,-

Felleskostn.: Kr 2 212,-

Selger: Lazar Delic

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

BRA-i/BRA Total 58/63 kvm

Tomtstr.: 1034.5 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 278

Snr. 27

Oppdragsnr.: 1505250041

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

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

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

Kort fortalt:

To luftige soverom

Solrik balkong på ca. 9m²

Flott utsikt mot fjell og natur

TV og internett inkl. i felleskost

Felles takterrasse m/kjøkken og heis i bygget

Gangavstand til dagligvare, turløyper, treningssenter m.m

Ca. 150 meter til bybanestopp

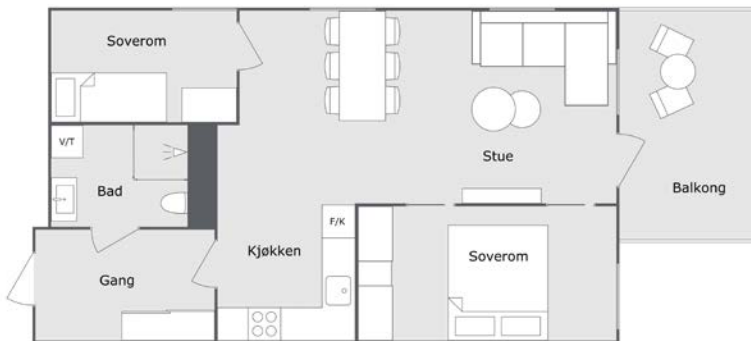
Kort vei til skoler/barnehager

Fast garasje plass selges separat

Leiligheten inneholder:

Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen på visning - Husk påmelding!



FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbart, og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	37
Energiattest	42
Nabolagsprofil	49
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 58 m² Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,1m²), soverom(6,3m²), soverom(10,7m²), stue og kjøkken(28,4m²).

BRA-e: 5 m² Ekstern bod(5,1m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 8,7m².

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1034.5 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 0.9 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 1.1 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 1.9 km

Ytrebygda skole (8-10 kl.) 1.4 km

Sandsli videregående skole 0.6 km

Nordahl Grieg videregående skole 5.1 km

Barnehager

Akrobaten barnehage (0-5 år) 0.3 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.4 km
Capella barnehage (0-5 år) 0.5 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

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

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning.

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

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Det har vært en mindre vannlekkasje i bodområdet som førte til at noe vann kom inn i garasjen. Vannet ble raskt håndtert med pumpe, og det er ikke observert noen skader på garasje eller bod.

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

Ja, kun av faglært

Bytte av stikkontakt på bad grunnet defekt barnesikring. Arbeidet ble utført av elektriker via Bonava.

Utført av elektriker gjennom Bonava, firmanavn ukjent.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Ventilasjonsanlegget har vært justert og filterne byttet som en del av vedlikehold

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Easee billader er oppkoblet i garasjen (fast til garasjesystemet)

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

Ja

Det er en pågående rapport om potensielle skader i forbindelse med en tidligere mindre oversvømmelse i bodområdet. Denne leiligheten ble ikke berørt, og det er ikke observert skader i leiligheten eller garasjen.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 58 m² BRA / 58 m² BRA-i

Kjeller: 5 m² BRA / 5 m² BRA-e

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

4. etg: Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,1m²), soverom(6,3m²), soverom(10,7m²), stue og kjøkken(28,4m²).

I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 5 m².

Fast parkeringsplass med elbil-lader i felles lukket garasjeanlegg kan kjøpes separat. Ta kontakt med megler.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av et innbydende inngangsparti, og går videre inn i en romslig og velopplyst entré. Moderne innredning og flott parkettgulv. Det er god plass til garderobeskap, en skohylle eller kroker for yttertøyoppheng.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp og en god atmosfære. Rommet er målt til hele 28,4m² - Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Tidsriktig kjøkkeninnredning, utformet med funksjonalitet og stil. Her er det rikelig med både oppbevarings- og benkeplass, slik at du kan utfolde dine kulinariske ferdigheter. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong. Her har du god plass til en sittegruppe, grill og beplantning. Perfekt for fine sommerdager!

Bad |

Badet har et elegant utseende med flislagte vegger og gulv som gir en følelse av tidløs eleganse. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin. For ekstra komfort har baderommet gulvvarme, som sørger for at du alltid trår ut på varme fliser. Badet har

også downlights i taket som gir et moderne uttrykk!

Soverom |

Leilighetens to soverom er luftige, begge med god plass til en garderobeløsning og dobbeltseng. Bygningen er grundig isolert både for lyd og varme, slik at du kan være sikker på en god natts søvn.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er felles for sameiet.
- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det er mulighet for å kjøpe fast garasjeplass med Easee elbil-lader. Konferer megler.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8642473

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreducerende 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.

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

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

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

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannbåren varme (konvektor)

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 12 788

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og er beregnet til kr 1 183,50 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 918 135

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 672 538

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

59/3727

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 212

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 12 521

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sandsliportalen

Organisasjonsnummer

930906921

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Fellerskostnadene øker med kr 75 per måned fra mars 2025 pga. økt pris på TV/internett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 278, seksjonsnummer 27 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/115/278/27:

08.09.1982 - Dokumentnr: 20405 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709502 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.08.2020 - Dokumentnr: 2867098 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bruksrett til heishus/nedstigningstårn/trapper

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

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

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

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

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

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1331068 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bruksrett til heishus/nedstigningstårn/trapper

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.02.2023 - Dokumentnr: 131158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/3727

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det opplyses også om følgende dokumentasjon fra kommunen:

Det foreligger igangsettingstillatelse for deler av tiltaket vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 10.06.2021

Det foreligger igangsettingstillatelse for hele tiltaket vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 22.11.2021

Det foreligger tillatelse til endring vedrørende nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 30.11.2021

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.2023.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål sentrumsformål.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 615000000

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

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

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

61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND 3 202002685

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

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Provisjon: 40 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Boligfoto: 8 000,-
Visning/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

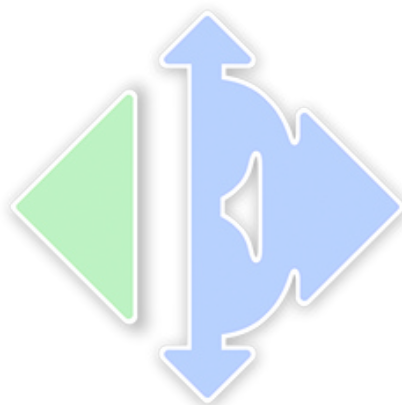
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

04.04.2025

Vedlegg

Leilighet
Sandslimarka 249 L
5254 Sandslø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:115 , Bnr: 278
Hjemmelshaver:	Lazar Delic
Seksjonsnummer:	27
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	1 035 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lazar Delic
Befaringsdato:	17.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Helge Hagen

Kontaktperson: Helge Hagen

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 930 906 921

Navn/foretaksnavn: SAMEIET SANDSLI PORTALEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 28.02.2023

Stiftelsesdato: 06.02.2023

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	58	0	0	9	58	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	58	5	0	9	58	5
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,1m²), soverom(6,3m²), soverom(10,7m²), stue og kjøkken(28,4m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

19/02/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Badet er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,7m².

Merknader:

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250041	
Selger 1 navn	
Lazar Delic	
Gateadresse	
Sandslimarka 249L	
Poststed	Postnr
SANDSLI	5254
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250041

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

Initialer selger: LD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- Beskrivelse

Det er en pågående rapport om potensielle skader i forbindelse med en tidligere mindre oversvømmelse i bodområdet. Denne leiligheten ble ikke berørt, og det er ikke observert skader i leiligheten eller garasjen.

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

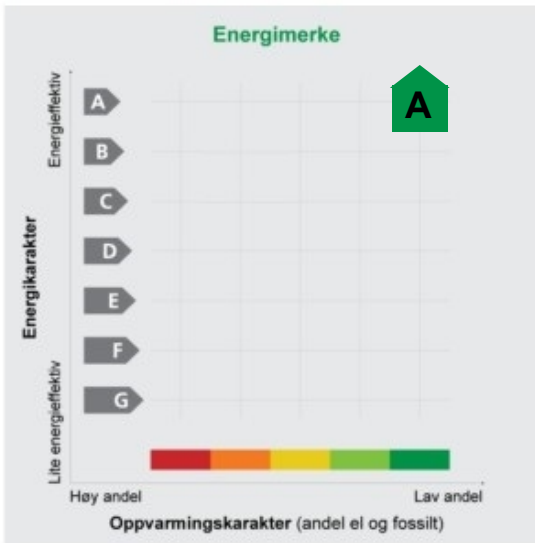
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lazar Lazar Delic	90c331ae3817772797f61ffe 6c6776727dd9e94f	13.03.2025 14:13:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250041

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Sandslimarka 249L
Postnr	5254
Sted	SANDSLI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	115
Bnr.	278
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300884046
Bolignr.	H0405
Merkenr.	7bc7aad1-1013-401e-b57c-524f3c0947ae
Dato.	30.01.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ HELENE VIRKESDAL JONSTERHAUG



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

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

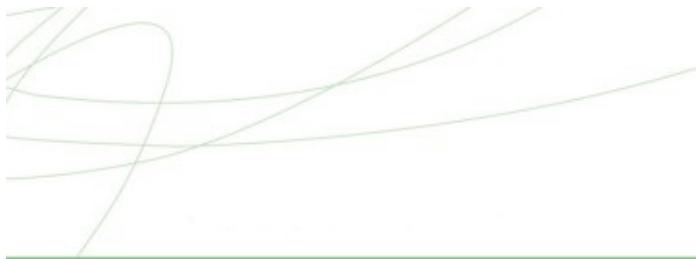
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

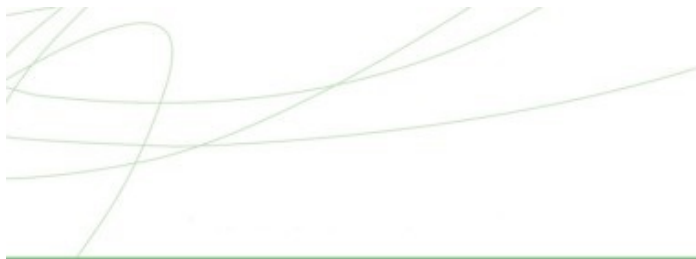
Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	59
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslimarka 249L

Postnr/Sted: 5254 SANDSLI

Bolignr: H0405

Dato: 30.01.2023 15:03:01

Energimerkenr: 7bc7aad1-1013-401e-b57c-524f3c0947ae

Gårdsnr: 115

Bruksnr: 278

Seksjonsnr: 0

Festenr: 0

Bygningsnr: 300884046

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	43 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	59 m ²
Totalt BRA	59 m ²
Oppvarmet luftvolum	152 m ³
U-verdi for yttervegger	0.17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.77 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23.5 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	58.6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0.60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1.20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1.20 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.54 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98
Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.1.2023
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Helene V. Jonsterhaug
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	14.4
Ventilasjonsvarme	2.9
Varmtvann	29.8
Vifter	4.5
Pumper	0.7
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonkjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	81.2
Beregnet levert energi ved normalisert klima	4,981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85.15 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,986 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80.85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4,730 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	2,258 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2,723 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4,981 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.6 %

Nabolagsprofil

Sandslimarka 249L - Nabolaget Sandsli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandslimarka Linje 1	3 min 0.2 km
Sandslimarka Linje 23	0 min 0.1 km
Bergen Flesland	7 min
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.3 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	13 min 0.9 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	16 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	27 min 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune	9 min
Recharge Kiwi Sandsli	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

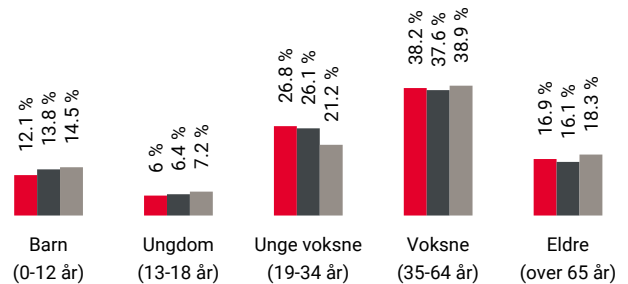
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0.4 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km


Dagligvare


Kiwi Sandsli	14 min
Rema 1000 Sandsli	15 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

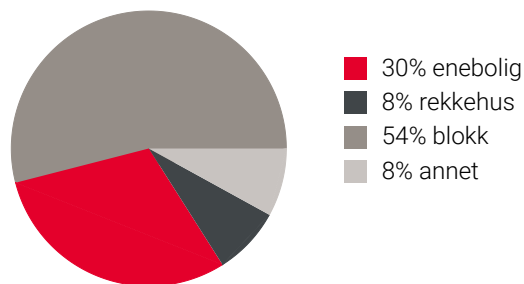
 Sandsli sportsenter 15 min 
Aktivitetshall, squash 1.1 km

 Sandsliahallen 16 min 
Aktivitetshall 1.2 km

 Barry's Fana 14 min 

 Aktiv365 Sandsli 15 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

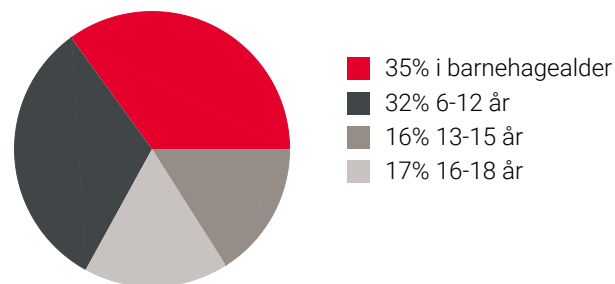


Varer/Tjenester

 Fanatorget 21 min 

 Boots apotek Sandsli 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

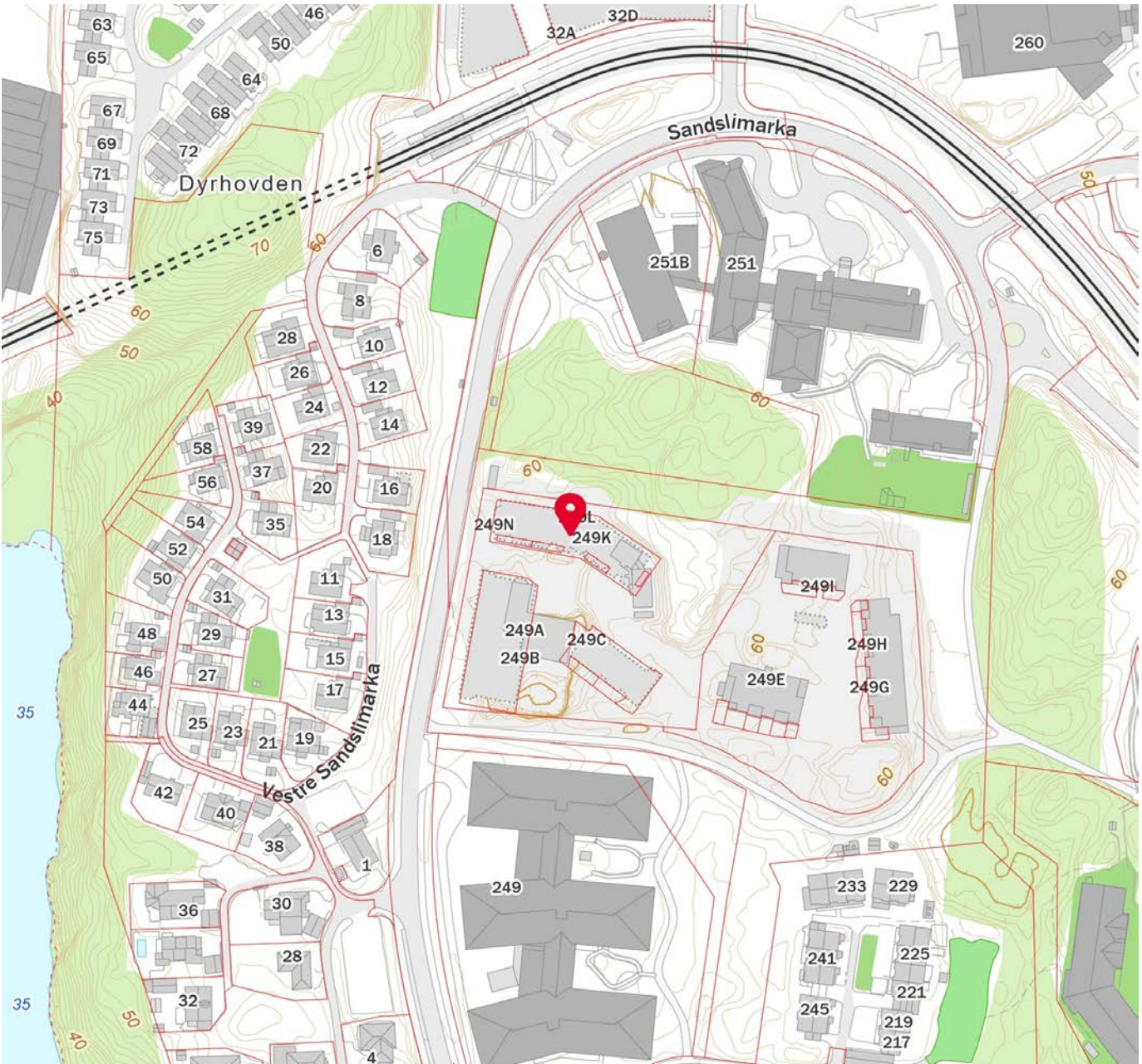


0% 46%

 Sandsli
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



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

VEDTEKTER

for

Sameiet **Sandsliportalen** (BYGG F)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

- (1) Sameiets navn er Sameiet Sandsliportalen (heretter kalt «Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 58 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr. 115 bnr. 278 i Bergen kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:
 - Terrasser/balkonger
 - Et antall eierseksjoner vil ha bod som seksjonert tilleggsdel i Sameiet. Resterende eierseksjoner vil ha bruksrett til bod i garasjeanlegg seksjonert som egen anleggseiendom.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige del i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal. Balkonger, terrasser, uteareal, eksterne boder og parkeringsplasser er ikke medtatt i hoveddelens areal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og har full rettslig råderett over egen seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Seksjonseieren kan blant annet fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.
- (3) Begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å benytte fellesarealene. Fellesareal skal brukes til det de er beregnet til, vanligvis brukes til eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21, annet ledd.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
- (4) Seksjonseierne har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

- (5) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 3-1 (5), 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.
- (2) Ved utleie av seksjon, er dyrehold ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen. Ved skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen, er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

- (1) Sameiets garasjeanlegg består blant annet av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, gjesteparkering og tekniske rom. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med gnr. 115, bnr. 279.
- (2) Garasjeanlegget skal eies i sameie (heretter kalt «Garasjesameiet») med eierseksjonssameiene gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) og alle eierseksjoner som har kjøpt garasjeplass.

- (3) Det skal fastsettes egne vedtekter for Garasjesameiet som regulerer sameiernes rettigheter og forpliktelser.
- (4) Garasjesameiet skal ha eget styre.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplasser kan fritt leies ut – både til seksjonseiere og til eksterne.
- (2) Parkeringsplasser kan fritt omsettes til seksjonseiere i Sandsliportalen og til øvrige seksjonseiere i eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) og Gartnerlien Sameie (org.nr. 925 941 212).
- (3) Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til styret og Garasjesameiets styre.

4-3 Drift/Vedlikehold

- (1) Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet reguleres av Garasjesameiets vedtekter og tilligger styret til Garasjesameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret eller styret til Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Sameiets utomhusarealer

5-1 Organisering

- (1) Sameiets utomhusarealer består blant annet av privat tilkomstvei til boligene/interne veier og uteoppholdsareal. Utomhusarealene er de deler av gnr. 115, bnr. 274 i Bergen kommune som ligger igjen etter fradeling av eierseksjonssameier og/eller borettslag som utgjør utbyggingen av reguleringsområde BBB3
- (2) Utomhusarealene skal eies i sameie med eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) (heretter kalt «Utomhussameiet»).
- (3) Det skal stiftes en driftsforening med egne vedtekter for utomhusarealene (heretter kalt «Sandslitunet Driftsforening»)
- (4) Driftsforeningen skal stå for drift og vedlikehold av utomhusarealene, samt regulere medlemmenes rettigheter og forpliktelser.
- (5) Driftsforeningen skal ha eget styre.

- (6) Dersom det er mer hensiktsmessig at privat tilkomstvei til boligene/intern vei organiseres som et selvstendig bruksnummer, skal veien eies i sameie mellom Sandsliportalen, eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) og Sameiet Gartnerlien (heretter kalt «Veisameiet»). Dersom dette blir aktuelt skal det fastsettes egne vedtekter for Veisameiet, og Veisameiet skal ha et eget styre.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal holde seksjonen, andre rom og annet areal som hører til seksjonen – herunder tilleggsdel og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til - forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til Sameiet v/styret.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

seksjonseieren og det er gitt rimelig varsel. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (4) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.
- (5) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.
- (6) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.
- (7) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra Sameiet.
- (8) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

7. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

7-1-1 Definisjon

- (1) Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Sameiet vil få tinglyst rett til bruk av teknisk rom i Sameiet Sandslitunet (Bygg D) og vil ha en korresponderende plikt til å dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av dette.
- (3) Sameiet har 39 boder i garasjeanlegget omtalt under punkt 4 ovenfor, plassert i underetasjen (U1) under Sameiet. Kostnadene til strøm/lys/oppvarming av bodareal og trappeoppgang/sluse til Sameiet i denne delen av garasjeanlegget, måles og belastes Sameiet.

7-1-2 Boligseksjonene

- (1) Med mindre annet fremgår av disse vedtektene skal beregning av felleskostnadene internt mellom boligseksjonene ikke utelukkende fordeles etter sameiebrøken, men ha følgende fordelingsnøkkel:
 - 40 % skal deles likt mellom seksjonseierne
 - 60 % skal fordeles etter sameiebrøk
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader til fiber og andre produkter levert sammen med fiber fordeles likt mellom seksjonene.

7-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingsnøkkelen i punkt 7-1-2.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

- (4) Styreleder skal være Sameiets representant i styret i Garasjesameiet, Utomhussameiet og Driftsforeningen for utomhussameiet, samt i Veisameiet dersom dette opprettes.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

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

9-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styres representasjonsadgang og ansvar

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

- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle sak om vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

10-5 Deltakelse på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere til boligseksjonene har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. På vegne av Garasjesameiet og Utomhussameiet, samt på vegne av Veisameiet dersom dette opprettes, har styreleder eller et annet styremedlem i Garasjesameiet, Utomhussameiet og Veisameiet rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon eller kontorseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet

- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32, åttende ledd.
 - g. endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b) oppløsning av Sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor Sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Diverse opplysninger

12-1 Hjemmelshaver til formuesgode

- (1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-2 Endringer i vedtektene

- (1) Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

- (1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

VEDTEKTER FOR SANDSLIMARKA GARASJESAMEIE

Et tingsrettslig sameie med gnr. 115, bnr. 279 i Bergen kommune

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver ved salg av parkeringsplasser til boligprosjektene Sandslitunet (Bygg D), Sandsliportalen (Bygg F) og Sandsli Stasjon (Bygg E), i felleskap betegnet som "boligprosjektene" eller "seksjonssameiene", oppført på gnr. 115, bnr. 276, 277 og 278 beliggende på Sandslimarka i Bergen kommune. Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 29.11.22.

1. Navn

Sameiets navn er Sandslimarka Garasjesameie.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg under bakkenivå i en egen fradelt anleggseiendom med gnr. 115 bnr. 279 ('Garasjeeiendommen'). Garasjeeiendommen ligger under seksjonssameiene på bakkenivå med gnr. 115 bnr. 276, bnr. 277 og bnr. 278, samt eget sameie med felles uteoppholdsareal for de nevnte seksjonssameiene med gnr. 115 bnr. 274.

Garasjeeiendommen består av 91 parkeringsplasser, herunder 9 HC-parkeringsplasser og 21 gjesteparkeringsplasser. Videre består Garasjeeiendommen av 121 boder, 76 sykkelparkeringsplasser samt kjørebane, tekniske rom (spesialrom) og adkomstarealer.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 290 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg slik:

- 140 andeler for privat p-plass til bil, hver utgjørende 2/290
- Sameiet Sandslitunet (org.nr. 929 046 927): 4/290 (representativ eierandel for 2 gjesteparkeringsplasser til bil tilhørende Sameiet Sandslitunet)
- Sameiet Sandsliportalen (org.nr. 930 906 921): 47/290 (representativ eierandel for 4 gjesteparkeringsplasser til bil og 40 boder tilhørende Sameiet Sandsliportalen)
- Sameiet Sandsli Stasjon (org.nr. 928 537 501): 99/290 (representativ eierandel for 5 gjesteparkeringsplasser til bil, 81 boder og 76 sykkelparkeringsplasser tilhørende Sameiet Sandsli Stasjon)
- Til sammen: 290/290

Sameiebrøken kan justeres dersom det foretas endringer av Garasjesameiet.

Gartnerlien Sameie (org.nr. 925 941 212), som er beliggende på naboeiendommen gnr. 115, bnr. 275, har tinglyst rett til å bruke 10 av gjesteparkeringsplassene. Gartnerlien er ikke gjort til sameier i garasjeeiendommen, og skal heller ikke betjene driftskostnader tilknyttet denne, men har bruksrett til 10 av gjesteparkeringsplassene.

3. Formål

Garasjesameiets formål er å drifte og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til det beste for sameierne og bruksrettshaverne.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser, boder eller sykkelparkeringsplasser i garasjeeiendommen, slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 5 og 6. Sameierne har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjeeiendommen med en angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene, og står fritt til å oppdatere vedlegg 1 iht. denne oversikten.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike boder. Seksjonseier, leietaker eller øvrige personer i husstanden som disponerer en seksjon med tilhørende bod i garasjeeiendommen, har tilkomstrett til boden via garasjeeiendommens adkomstarealer.

Garasjeeiendommen omfatter også sykkelparkeringsplasser som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike sykkelparkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre det følger noe annet av disse vedtektene.

Garasjesameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare benyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjesameiets eiendom, kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller forvolder skade. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises det til ordensreglement fastsatt av styret iht. punkt 12.

Det er lagt til rette for at alle parkeringsplassene i garasjeanlegget kan legge opp til el-billader, med eget målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av sameier med enerett til bruk av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for

forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i disse vedtektene for bruk av garasjeanlegget og for adkomst til sameiets eiendom.

Utbygger av Boligprosjektene eller dens rettslige etterfølger har rett til å etablere bildelering i garasjeeiendommen. Bildeleringen kan benytte gjeste-parkeringsplassene i garasjeeiendommen til sin virksomhet. Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet om å utvikle etablert bildelering, eller endre fordelingen av parkeringsplasser til bruk for bildeleringen, uten at utbygger av Boligprosjektene har gitt sitt samtykke til dette.

Utbygger av Boligprosjektene har for seg og sine entreprenører rett i den videre utbyggingen av reguleringsområde BBB3 til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

5. Rettslig disposisjonsrett

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt under punkt 2 ovenfor, og i tinglyst skjøte.

Utbygger av boligprosjektene Sandslitunet m.fl. eller dens rettslige etterfølger eier de eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Parkeringsplasser kan fritt leies ut – både til seksjonseiere i Seksjonssameiene, sameiene som sådan og til eksterne.

Parkeringsplasser kan fritt omsettes til seksjonseiere i Seksjonssameiene, samt også til seksjonseiere i Gartnerlien Sameie, men ikke til eksterne med mindre parkeringsplassen overdras sammen med eierseksjon i nevnte sameier.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke leies ut eller omsettes. Dette er ikke til hinder for etablering av bildelering.

Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til Garasjesameiets styre og til styret i de berørte seksjonssameier.

Sameieandel i boder og spesialrom (boder og tekniske rom) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Garasjesameiet og forretningsfører. Det skal her opplyses om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises likevel til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 7 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Nærmere om disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir bruksrett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjesameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Bonava Norge AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1. Styret/forretningsfører står fritt til å fortløpende revidere nevnte oversikt, i tråd med fremtidige kjøp og salg av bruksretter/eierandeler.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon i Seksjonssameiene eller Gartnerlien Sameie og flytter fra sitt boligsameie uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier.

Eierrett og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan således leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. punkt 5 overfor. Eier av andelen er ansvarlig for betaling av felleskostnader. Sameieren plikter også å informere leietaker/ låntaker om eventuelle ordensregler og er ansvarlig for at disse overholdes.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass må sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Garasjesameiet. En bruksrett til garasje plass kan ikke utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjesameiet, eller de som måtte være registrert i Garasjesameiet som leietaker av slik ideell andel.

7. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har 9 biloppstillingsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser).

Har en sameier, leietaker eller noen i deres husstand nedsatt funksjonsevne, kan denne etter søknad kreve at styret gir vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass.

En slik bruksrett forutsetter at sameieren allerede disponerer en biloppstillingsplass i garasjeanlegget og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi sin HC-plass. En sameier uten behov for HC-plass plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

Styret kan for sin egne interne saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass. Retten til å bruke HC- plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av biloppstillingsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall biloppstillingsplasser som rettighetshaverne disponerer.

8. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning med revidert regnskap vedlegges. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styret

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. punkt 7.

10. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. punkt 2 over. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene. Dette gjelder imidlertid ikke oppdatering av Vedlegg 1 som styret/forretningsfører står fritt til å fortløpende revidere i tråd med fremtidige kjøp, salg eller bytte av bruksretter/eierandeler.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styrelederne i Seksjonssameiene utgjør garasjesameiets styre med mindre årsmøtet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre, eller styrelederne i Seksjonssameiene ikke lenger ønsker å utgjøre styre for Garasjesameiet.

Styret skal i så fall bestå av 3-5 medlemmer som velges av sameiermøtet og skal minst bestå av en seksjonseier fra hvert av Seksjonssameiene nevnt i punkt 2 ovenfor. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltning av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

12. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

13. Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

14. Vedlikehold

Garasjesameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele gnr. 115, bnr. 279.

Garasjesameiet har i tillegg drifts- og vedlikeholdsansvar og eventuelt ansvar for sikring av ut-/innkjøring til garasjeanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

15. Felleskostnader og regnskap

Anlegget til strøm/lys/oppvarming i garasjen, er etablert slik at utgiftene ved dette måles og belastes det Seksjonssameiet som benytter de aktuelle deler av garasjeanlegget. Dette gjelder trappeoppgang/sluse, areal til sykkelparkeringsplasser og bodareal for det enkelte Seksjonssameiet.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) skal ellers fordeles mellom sameierne etter antall boder/p-plasser/sykkelparkeringsplasser som de enkelte sameierne disponerer, ref. kapittel 2.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

1. Eiendomsforsikring, jf. punkt 17
2. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
3. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
4. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
5. Renhold
6. Kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
7. Garasjeport
8. GSM-key el. tilsvarende
9. Feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
10. Oppmerking av parkeringsplasser
11. Snømåking
12. Kommunale avgifter

Alle kostnader til drift og service av multipark/systempark-anlegget skal fordeles mellom sameierne som har sameieandel med bruksrett til parkeringsplass i dette anlegget. Kostnader ved elbil-lading dekkes av den enkelte.

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

16. Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

17. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn vedkommende etter sameieforholdet er forpliktet til, skal det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

18. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

19. Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

20. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Husordensregler Sameiet Sandsliportalen

Leilighetene

- Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper.
- Sluk på balkong holdes åpne og vedlikeholdes av eier. Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.
- Den enkelte eier er ansvarlig for det elektriske anlegget i leiligheten og sikringsboksen.
- Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten tilstrebes lyddempende kvaliteter.

Felleskjøkken og takterrasse

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

Ro

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

Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør og postkasse. Viktig å ha med leilighetsnummer!.
- For et uniformt utseende bør alle ha typen «Postkasseskilt lite, Hvit» fra posten.no på postkassen.
Dette er standard hvitt postkasseskilt med svart tekst (32 x 78 mm).
- Vi anbefaler at samme type postkasseskilt også benyttes på inngangsdører for hver leilighet, da disse skiltene kan klebes på. Gjør oppmerksom på at det ikke må borres hull i døren eller veggen av hensyn til garanti.

Dyrehold

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

Overlating av bruk

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

Fellesrom og boder

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

Retningslinjer for markiser og andre utvendige faste installasjoner i sameiet

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

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

Avfallshåndtering

- Kun husholdningsavfall kastes i miljøstasjonen.
- Større papp skal deles opp inne, slik at den lett kan avhendes via luke i innkashuset. Sammenbrettet papp til søke sin opprinnelige form når den slippes og den vil derfor lett kile seg fast i innkashuset med det resultat at det blir tett.
- Det skal ikke henvettes avfall utenfor innkashusene selv om brønnene er fulle.
- Det finnes returstasjon for glass, metaller, og matavfall ved Kiwi, Sandslihaugen.
- Større avfall må fjernes på eget initiativ.
- Ved behov for lagring av byggeavfall i sameiet skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Vi viser for øvrig til vedtektene for Sameiet.

Med Vennlig Hilsen

Styret

Email: sandsliportalen@styrerrommet.no

Bergen 23.02.2023

VEDTEKTER
for
SANDSLITUNET DRIFTSFORENING

§ 1

Navn

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

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

§ 2

Formål

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

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

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

§ 3

Foreningens geografiske område

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

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

Sandslitunet Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom.

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

§ 4

Fysisk bruk av eiendommen m.v.

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

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

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

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

§ 5

Juridisk person

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

§ 6

Medlemskap

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

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

§ 7

Kontingent

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

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning

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

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

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

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

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

§ 11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

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

§ 13

Revisjon

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

§ 14

Twister

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

ooOoo



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/18206-20
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 30.05.2024

Att:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 115 Bnr 278
Adresse : Sandslimarka 249
Tiltakshaver : BONAVA NORGE AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk - Blokk F

Vi viser til søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for *hele tiltaket* mottatt 03.05.2024, tillatelse datert 26.05.2023 og tillatelse til endring datert 30.11.2021. Opprinnelig midlertidig brukstillatelse er datert 22.11.2022.

VEDTAK

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

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

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

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

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: *innfrielse av rekkefølgekrav, gangveg/fortau.*

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen

saksbehandler

Trond Haugen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
BONAVA NORGE AS Fantoftvegen 2

5072 BERGEN

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/278/0/0
Utlistet 12. juli 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

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6406362647	Grunneiendom	0	Ja	1 034,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61500000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5505700	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 116, BIRKELANDSVATNET, FELT T2	3	-
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 12. juli 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 areadel 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:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

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

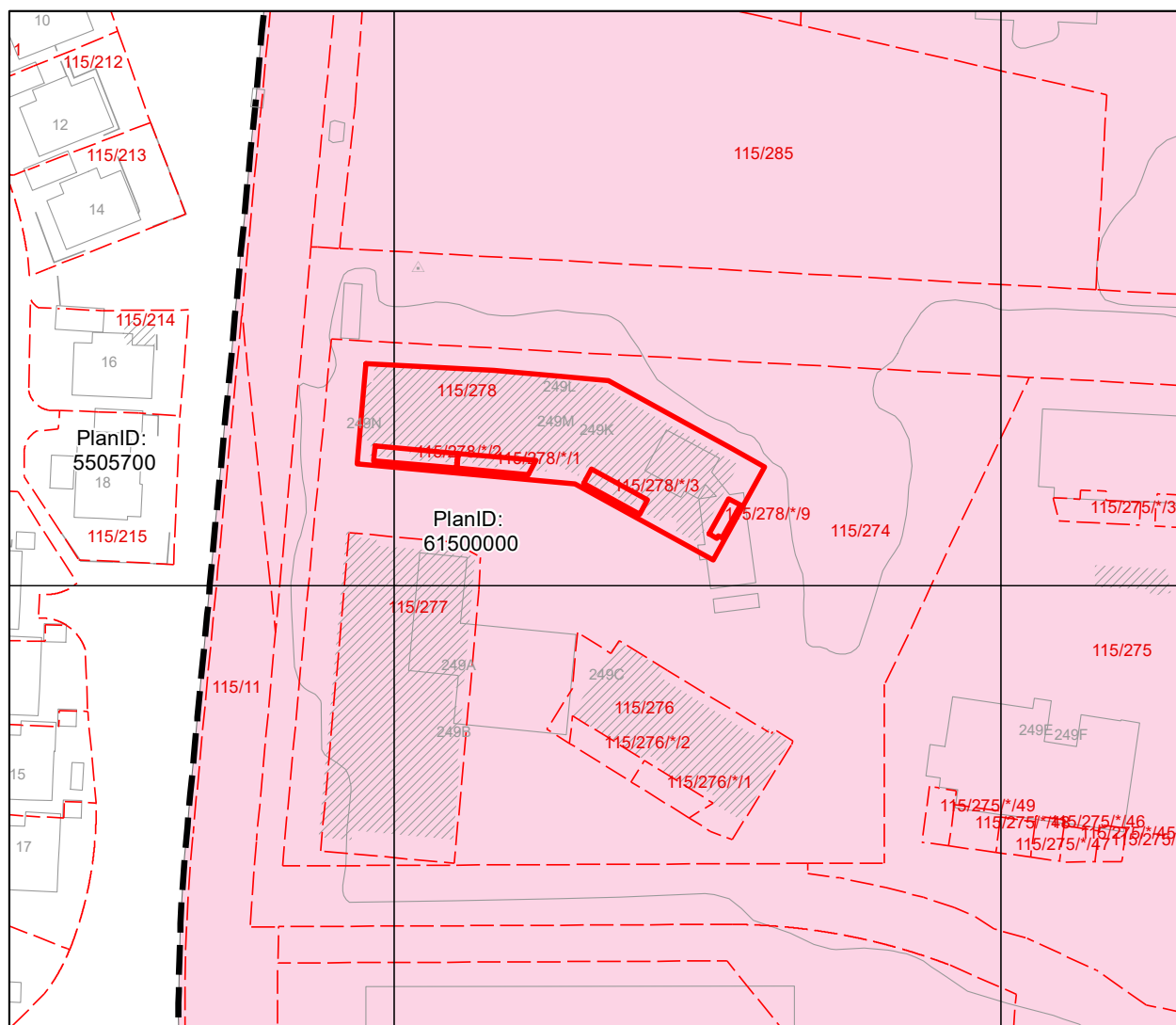
Dato: 12.07.2024

Adresse: Sandslimarka 249L m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61500000

Eiendomsmarkering





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen


 1222 - Frisiktlinje

 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense


Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Felles avkjørsel


Arealformål PBL §12-5


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

 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1310 - Kontor


 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 1804 - Bolig, kontor


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

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2015 - Gang- sykkelveg

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3060 - Vegetasjonsskjerm



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.07.2024

Arealplan-ID: 65270000

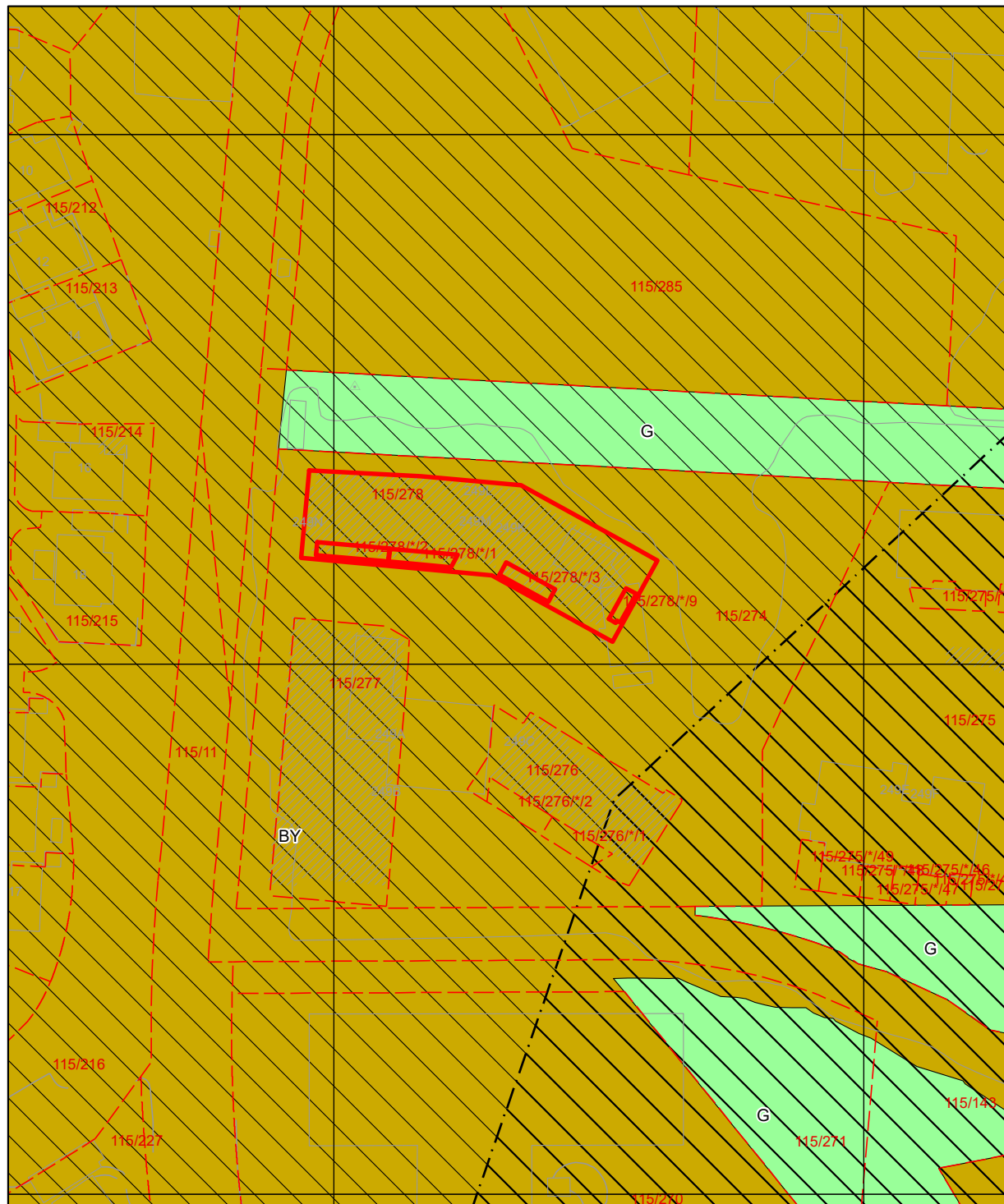
Gnr/Bnr/Fnr: 115/278/0/0

Adresse: Sandslimarka 249L m.fl.








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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Infrastruktursone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 12.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/278/0/58
Adresse: Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

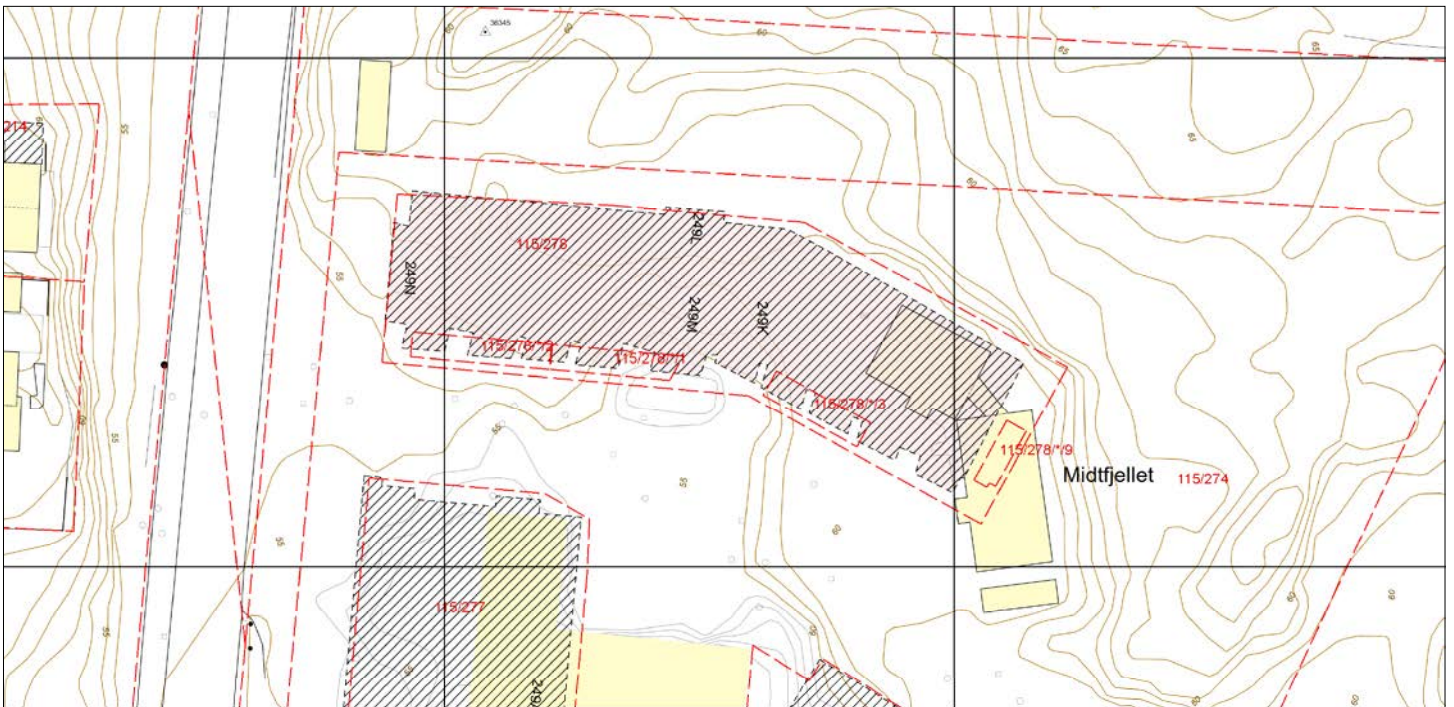
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 12.07.2024

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

Adresse: Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandslimarka 249L
5254 SANDSLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre