Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 116, bnr. 273, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1116 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PR4886

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

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

Wigum & Nielsen AS

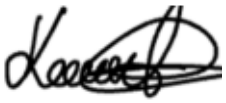
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI
Gnr 116 - Bnr 273
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms Selveierleilighet.
Boligen ligger i byggets andre etasje.
Bygget er oppført i 2019

Bod: Kjeller (4,9 m²)

Balkong (8,4 m²)

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med fasadeplater og teglstein.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (2,8 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (3,0 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning.

Bod/Vaskerom (4,3 m²):
Fliser på gulv, med sokkelflis og sparklede malte vegger, lett himling.
Vaskerommet er innredet med: Innredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (9,0 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue/Kjøkken (23,2 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Kjøkkenet er levert av HTH

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Boligen har balansert ventilasjon med varme.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap i tak på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Felles varmtvann
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 6581 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

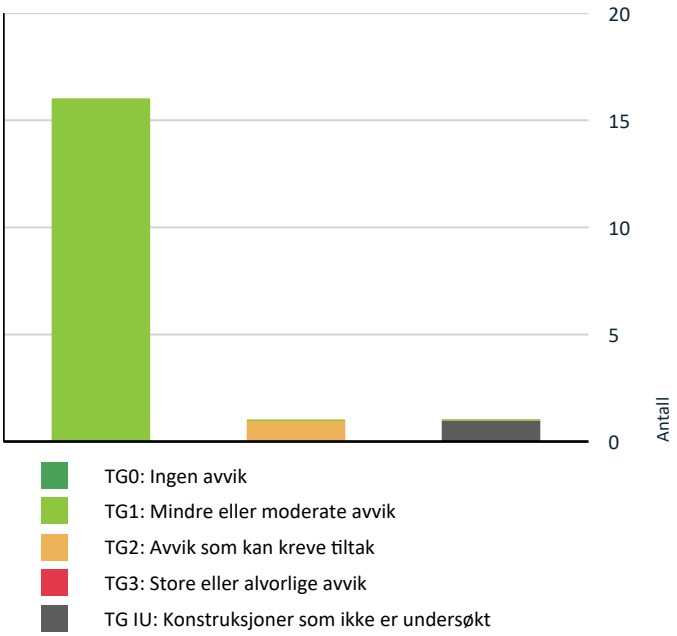
Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI
Gnr 116 - Bnr 273
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

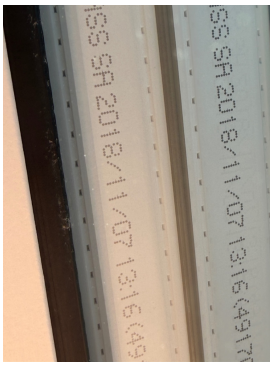
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Vinduer produsert i 2018.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør med aluminium ytterbekledning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8,4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 121 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige vegger fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og overflateslitasje som er vanlig for boliger i bruk. Forholdet vurderes som alders- og brukspåvirket og anses å være av kosmetisk karakter uten betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Overflatene fremstår i god stand ved befaringstidspunktet, uten registrerte skader, sprekker eller tegn til unormal slitasje. Fugemasser og overganger fremstår hele og uten synlige avvik.

Badet vurderes å være av nyere dato og fremstår med normal funksjon og standard i forhold til alder. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller konstruksjon ved visuell kontroll.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder: Dette badet oppleves som nærmest nytt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 15 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skader på skuffefrontene i baderomsinnredningen. Foliebelegg har løsnet og underliggende spon/treverk er synlig og fuktpåvirket. Skadene vurderes å være kosmetiske, men vil kunne utvikle seg ved videre fuktbelastning. Tiltak anbefales.

Forholdet gies Tilstandsgrad TG2

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skuffefronter bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktopptak og forringelse av materialene. Utskifting av hele eller deler av innredningen må påregnes.







ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.



ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.
Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringstidspunktet.

Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG1.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i bod/vaskerom.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

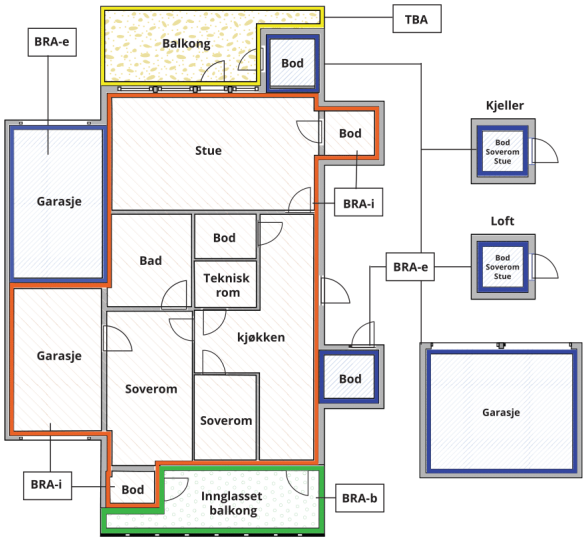
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	45			45	8
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	45	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,65 m, gang: 2,30 m, bad: 2,21 m, Soverom: 2,69 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Madelen Muren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	273		40	6581 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandslimarka 265

Hjemmelshaver
Muren Madelen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Sandsli, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Lagunen Storsenter, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering i offentlig vei.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	2260105
Addresse	Sandslimarka 265		
Postnr.	5254	Sted	SANDSLI
Selgers navn	Madelen Muren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 1 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7174651

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett informasjon på Vibbo om at sameiet har hatt sprekker i fasadeplater og at det er/har vært utført utskifting. Opplysningene er ikke fra egen observasjon.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har i følge Vibbo utført utskifting av fasadeplater i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av sameiet. Jeg har ikke kjennskap til hvem som har utført arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.05.2021. Attesten gjelder nybygg bolig.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er opplyst at sameiet har pågående tvist med utbygger og vurderer endringer i avtaler. Det kan ikke utelukkes at dette kan påvirke kostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har blitt observert skjeggkre i bodområde i garasje. Har blitt satt opp feller.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har en pågående tvist med utbygger knyttet til blant annet lekkasjer fra tak, fasadeplater og fjernvarmeanlegg, jf. informasjon fra styret i salgsoppgaven.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	23.03.2026
Signert av	*Madelen Muren*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273892**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300653611**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 452 kWh**



Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sandslimarka 265, 5254 SANDSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Sandslimarka 265 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

Sandslimarka Linje 23	6 min 0.5 km
Sandslimarka Linje 1	7 min 0.5 km
Birkelandsskiftet Buss, trikk	21 min 1.9 km
Bergen Flesland	9 min
Hjellestad ferjekai Linje 1035	13 min 7.8 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 4.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

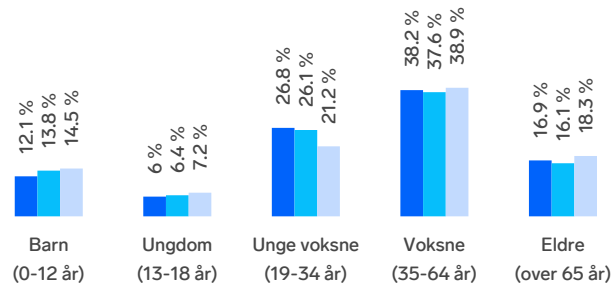
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.4 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Capella barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	11 min
Rema 1000 Sandsli	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

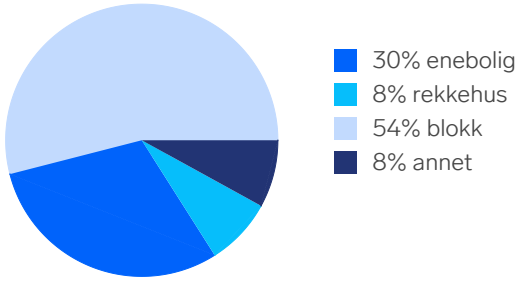
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	11 min 1 km	
Sandsli idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min 1 km	
Aktiv365 Sandsli	11 min	
InterPadel Sandsli	11 min	

Boligmasse



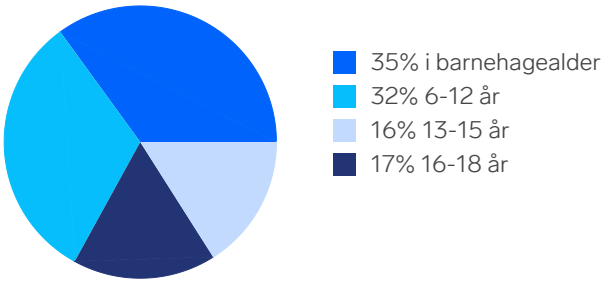
«Vil ikke bo andre steder»

Sitat fra en lokalkjent

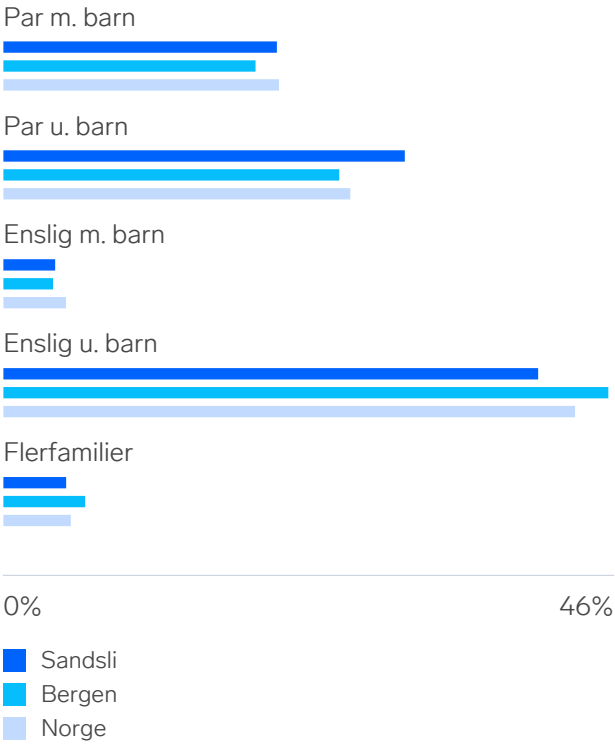
Varer/Tjenester

Fanatorget	19 min
Boots apotek Sandsli	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

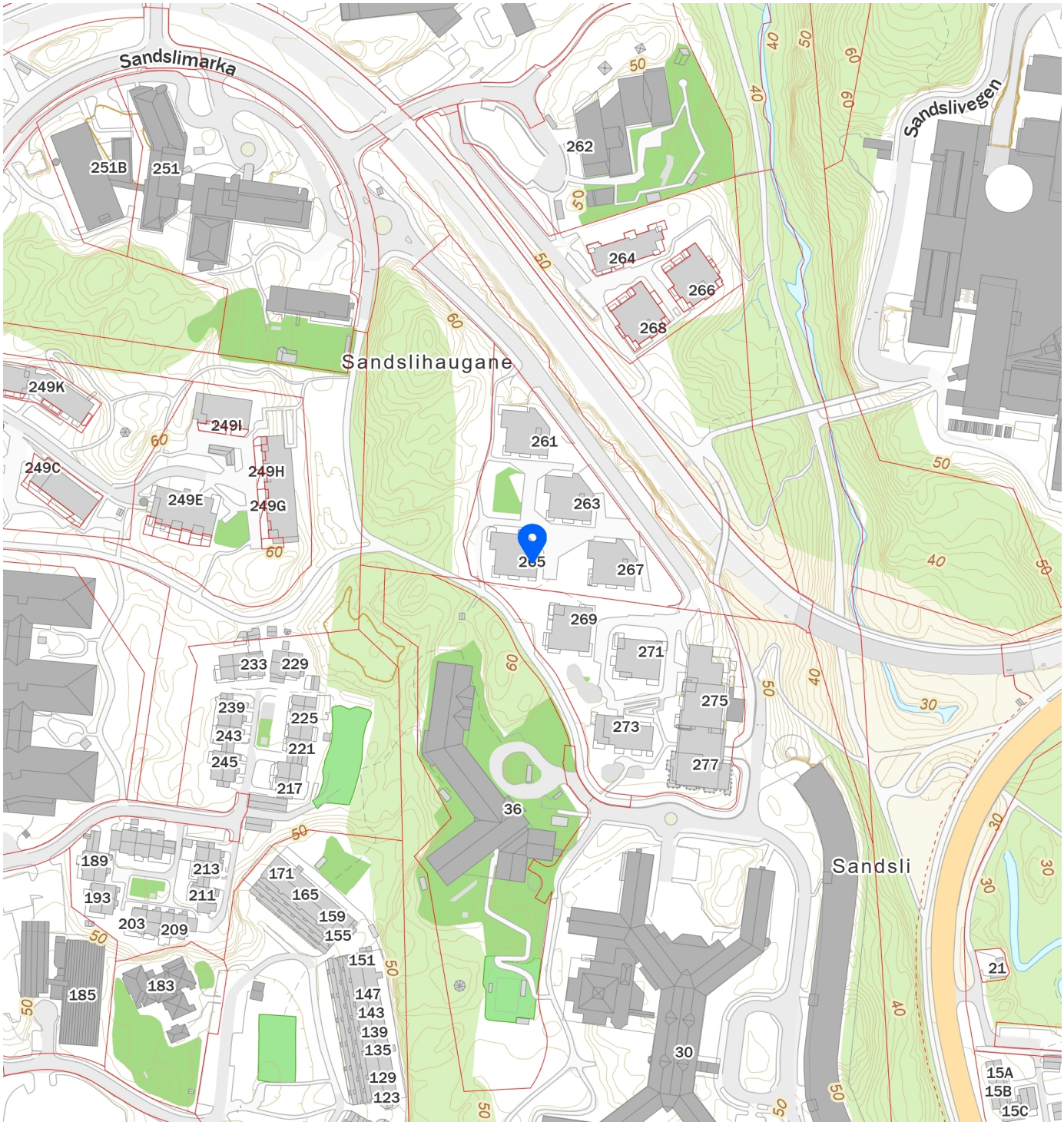


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021 og 22.mai 2023

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for beboernes gjester og skal ikke brukes av beboere selv. Gjester skal parkere på parkeringsplass merket «gjester».
Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal kun benyttes av personer som innehar parkeringskort utstedt av kommunal myndighet. Parkeringskortet skal være god synlig i bilruten.
Plassene kan også benyttes av utrykningskjøretøy i tjeneste.

4.5 Sykkelparkering
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder
Det skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser
Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis
Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet
Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

VEDTEKTER

for

Sandslihøyden sameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på årsmøte 10.6.2021 og 22.5.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandslihøyden sameie (Sameiet).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner på eiendommen gnr. 116, bnr. 273 i Bergen kommune.

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

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

Garasjeplasser som tilhører en seksjon er lagt til som tilleggsdel til seksjonen og fremkommer av seksjoneringstegningene.

Styret kan etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplasså bytte parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe,markise o.l.

(4) Hele boligseksjonen kan ikke leies ut på korttidsutleie mer enn til sammen 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hørerboligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Sameierne 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 somrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere fortap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sinsameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømtvedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styretpålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikeise
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse aveiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak iårsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet ogom frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke førordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at detføres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon deeier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan detbare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet forvedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameietsom tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet leddannet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med segøkonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten overseksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadeneenn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller s m fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om påleggom salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til ågi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6782
SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SANDSLIHØYDEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Olinemor, Sandsli bo- og aktivitetssenter, Sandslimarka 249.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Internett og TV avtalt
8. Forslag til vedtektsendring - valgkomite
9. Forslag til endring i husordensreglene - postkasseskilt
10. Forslag til endring i husordensreglene - plassering og lading av elsparkesykler
11. Forslag til endring i husordensreglene - gjester med firmabil tillates å parkere på gjesteparkering
12. Valg av tillitsvalgte
13. Oppføring av rekkverk i glass - Heidi Weidel

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6782 Sandslihøyden Sameie Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsrapport for Sandslihøyden Sameie 2024.pdf
3. 6782 Sandslihøyden sameie - Årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 000,-

Sak 7

Internett og TV avtalt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte redegjørelse for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å inngå avtale med ny leverandør i samsvar med innstilling som fremgår av saksfremlegget.

Forslag til vedtak

avAvtale med ny leverandør inngås i samsvar med innstilling som fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

4. Sak 7 internett og TV.pdf
5. Telia Flex Universal 250.pdf
6. Telenor Produktark Frihet S.pdf
7. Telenor Kollektiv - Tilbud - Frihet.pdf
8. OBOS Nett Tilbud.pdf
9. GlobalConnect Fibertilbud.pdf
10. Bergen Fiber Tilbud.pdf

Sak 8

Forslag til vedtektsendring - valgkomite

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i samsvar med forslaget som ble lagt frem

Vedlegg

11. Vedtekter Sandslihøyden, endret 22.5.2023.pdf
12. Vedtekter Sandslihøyden, forslag til endring 2025.pdf
13. Sak 8_vedtektene_årsmøte 2025.pdf
14. Forslag til Årsmøtet 2025 i Sandslihøyden sameie - vedtektsendringer fra valgkomiteen.pdf

Sak 9

Forslag til endring i husordensreglene - postkasseskilt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremlegg

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring i husordensreglene i samsvar med saksfremlegget

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag

Vedlegg

15. Husordensregler Sandslihøyden, endret 22.5.2023.pdf

16. Sak 9_husordensreglene_postkasseskilt_årsmøte 2025.pdf

17. Husordensregler Sandslihøyden, endret 14.5.2025.pdf

Sak 10

Forslag til endring i husordensreglene - plassering og lading av elsparkesykler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt saksfremlegg

Styrets innstilling

Styret foreslår endringer i husordensreglene i samsvar med saksfremlegget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med saksfremlegget.

Vedlegg

18. Sak 10_husordensreglene_elsparkesykler_årsmøte 2025.pdf

19. Husordensregler Sandslihøyden, endret 22.5.2023.pdf

20. Husordensregler Sandslihøyden, endret 14.5.2025.pdf

Sak 11

Forslag til endring i husordensreglene - gjester med firmabil tillates å parkere på gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt saksfremlegg

Styrets innstilling

Styret foreslår endringer i husordensreglene i samsvar med forslaget i saksfremlegget

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med forslaget i saksfremlegget

Vedlegg

21. Sak 11_husordensreglene_årsmøte 2025.pdf

22. Husordensregler Sandslihøyden, endret 22.5.2023.pdf

23. Husordensregler Sandslihøyden, endret 14.5.2025.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styremedlemmer - se vedlegg fra valgkomiteen.

Dersom årsmøtet har besluttet vedtektsendring knyttet til valgkomite eller om årsmøtet selv ønsker at det skal engasjeres valgkomite, gjennomføres det også valg av valgkomite.

Formelt sett skal det også velges delegater til veisameiet - 10 personer. Det foreslårs at samtlige styremedlemmer er delegater (7 personer) pluss valgkomiteens medlemmer (3 personer). Dersom ett av valgkomiteens medlemmer er aktivt styremedlem, må det velges en person utenom.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Cecilie Frønsdal
  Se vedlagte redegjørelse fra valgkomiteen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Larsen
  Se vedlagte redegjørelse fra valgkomiteen
- Lars Lynghaug

Se vedlagt redegjørelse fra valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Martin Tonning
- Kristin Bjermeland

  Se vedlagt redegjørelse fra valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling årsmøtet 2025.pdf

Sak 13

Oppføring av rekkverk i glass - Heidi Weidel

Forslag fremmet av:
Heidi Weidel - seksjon nr 35

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad fra Heidi Weidel i nr 265, 1.etasje. Hun har delvis oppført glassrekkverk på sin platting og ønsker å sette opp rekkverk rundt resterende del av plattingen.

Utformingen er ikke i samsvar med årsmøtets vedtak den 3.11.2021 hvor det står i sak 3: *"Deretter ble det votert over om utformingen skal være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover eller om det er opp til hver enkelt å velge utforming. De som stemte ja, stemte for at utformingen skulle være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover.*

1. *Antall stemmer ja 31*
2. *Antall stemmer nei 8*

Vedtak: Forslaget ble vedtatt og det skal være lik utforming som for leilighetene i 2.etasje og oppover.

Det kom benkeforslag på om styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres. Avstemming ble gjennomført ved håndsopprekning.

36 stemmeberettigede stemte for at styret skal godkjenne estetikken.

Vedtak*: Styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres"*

Siden utformingen ikke er i samsvar med årsmøtets vedtak, har ikke styret anledning til å godkjenne glassrekkverket. Årsmøtet må derfor ta saken til behandling.

Styrets innstilling
Styret foreslår å fastholde utformingskravet som ble gitt på årsmøtet i november2021. Forslaget om å oppføre glassrekkverk godkjennes ikke. Det skal stemmes ja eller nei på forslaget til vedtak fra Heidi Weidel. En godkjenning krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Protokollen fra årsmøtet november 2021 vedlegges i sin helhet.

Forslag til vedtak

Oppføring av glassrekkverk knyttet til platting for seksjon nr 35 godkjennes

Vedlegg

25. Protokoll til årsmøte 3. november 2021 19_00.pdf

Styrets årsrapport

Se vedlegg på sak nr 5.

Til årsmøtet i Sandslihøyden Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sandslihøyden Sameie** som viser et underskudd på kr 1.097. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 22.03.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE 2024

Innhold

1. Generelle opplysninger 1
   Om sameiet 1
   Forretningsførsel og revisjon 1
   Forsikring 2
2. Styret og dets arbeid 2
   Tillitsvalgte 2
   Tidsbruk 2
   Hovedaktiviteter 2
   Bruk av verktøy 3
   Aktivitetsplaner 3
   Reklamasjonssaker 3
   HMS – Helse, miljø og sikkerhet 4
3. Årsregnskapet for 2024 4
   Økonomiske resultater 4
   Kommentarer til felleskostnader for garasjen 4
   Arbeidskapital 4
4. Budsjett for 2025 4
5. Serviceavtaler 5
   Oversikt over avtaler 5
   Endringer 6
6. Organisering av arbeid for sameiet 6
7. Veisameie 6

1. Generelle opplysninger

Om sameiet

Sameiet består av 116 seksjoner, registrert med gårds- og bruksnummer 116/273 og ligger i Bergen kommune. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923014357. Sandslihøyden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Revisor: Revisorgruppen Hordaland

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174651. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal, veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Ved skade i leiligheten skal seksjonseier begrense skadeomfanget mest mulig og kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon om ønskelig, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2. Styret og dets arbeid

Tillitsvalgte

Styreleder: Tone Cecilie Frønsdal, Sandslimarka 263

Styremedlem: Anne Madeleine Sjøberg, Sandslimarka 265

Styremedlem: Harald J. Jensen, Sandslimarka 261

Styremedlem: Jan Erik Larsen, Sandslimarka 267

Styremedlem: Diana C. Veland, Sandslimarka 265

Varamedlem: Lars Lynghaug, Sandslimarka 261

Varamedlem: Erik Tonning, Sandslimarka 267

Tidsbruk

Styret har gjennomført 11 styremøter siden forrige årsmøte den 15. mai 2024 og anslår at det vil ha medgått ca. 650 timer til styrearbeid ved årsmøtet. Dette er nesten 100 timer mer enn i fjor.

Hovedaktiviteter

- Reklamasjonssaker mot Nåbo/Bonava
- HMS arbeid: Brannøvelse, branninstruks, kontroll av lekeplass og internkontroll
- Inngått nye avtaler med anleggsgartner og renholdsbyrå
- Økonomikontroll: fakturagodkjenninger, budsjettering med jevnlig oppfølging
- Inngått bedriftsavtale med Bildeleringen
- Etablert digitale låser på teknisk rom og styrebod, montert sporingsbrikke på Masterkey
- Håndtering av løpende hendelser som tette avløp, heiser som står, lamper som slutter å virke, problemer med inngangsdører og garasjeport
- Igangsetting av matsortering og flytting av beholdere for restavfall og papir/kartong
- Deltakelse i arbeidsgruppe for Sandsli Vest
- Innkjøp av snøfreser
- Oppgradering av utearealer – omplanting osv.
- Tatt i bruk vedlikeholdsmodul i Styrerommet for kontroll med vedlikeholdsbehovet i sameiet
- Administrert småjobber for sameiet - snømåking/snøfresing, maling i oppganger osv.

Bruk av verktøy

Styret bruker det digitale verktøyet Styrerommet for planlegging og gjennomføring av styrearbeidet.

Informasjon om sameiet, boligen din, nyheter fra styret, diverse oppslag og informasjon om ulike tema finner du på Vibbo. Kommunikasjonen mellom beboerne og styret foregår primært her. Styrets e-post brukes hovedsakelig for kommunikasjon med eksterne.

Aktivitetsplaner

Aktiviteter 2024	Ansvarlig	Frist	Status
Vedlikeholdsplan	Tone Cecilie og Jan Erik	Q3	Ikke utført - overføres til Q1 2025
Reforhandling av avtaler: Snørydding på fellesareal Vaktmestertjenester Anleggsgartner Renholdsbyrå	Tore, Diana og Harald	 Q2 Q1 Q3 Q3	 Utført Utført Utført Utført
Fastsette energiklasse per boenhet. Starte med utredning som grunnlag for beslutning i styret.	Jan Erik	Q2	Utført
Gjennomgang av leverandørregisteret og sikre at vi har avtaler med alle. Er det riktig pris vi betaler?	Tone Cecilie og Tore	Q3	Ikke utført - overføres til 2025
Rutine for avregistrering av fraflyttere	Diana	Q1	Utført

Aktiviteter 2025	Ansvarlig	Frist	Status
Vedlikeholdsplan	Tone Cecilie og Jan Erik	Q1	OK - Plan etablert
Reforhandling av avtale – Kabel-TV og Internett	Lars og Tone Cecilie	Q2	Pågår - forventet avklaring til årsmøte
Gjennomgang av serviceavtalene og sikre at vi har avtaler med alle. Betaler vi riktig pris?	Erik og Lars	Q3	Påstartet - hvilke serviceavtaler vi skal gjennomgå identifisert

Reklamasjonssaker

Sameiet har tatt ut søksmål og har frist til 16. mai 2025 til å detaljere kravene. Rettsmekling er satt til 29. september 2025, og rettssaken er berammet til 20. april 2026, beregnet å vare en hel uke. Viktigste saker inkluderer:

- Taklekkasje i 261
- Fasadeplater som sprekker og løsner
- Mangler ved fjernvarmeanlegget
- Automatikk på varmekabler i oppkjørsel som ikke virker

- Høy luftfuktighet i bodareal på 267
- Mangler ved utførelse av brannsikkerhet angitt i brannkonsept (herunder dører)

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere ulike HMS-forhold. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. HMS arbeid utført i siste styreperiode inkluderer:

- Kontroll av fellesarealer (vernerunde)
- Behandling av mindre avvik
- Test av sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg

Det planlegges kontroll på lekeplass om kort tid, testing av sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg og en ny brannøvelse.

3. Årsregnskapet for 2024

Økonomiske resultater

Inntekter og kostnader: Totale inntekter i 2024 var NOK 2 911 914, inkludert innkrevde felleskostnader på NOK 2 829 768 og andre inntekter på NOK 82 146. Totale kostnader var NOK 2 991 013, hvilket resulterte i et driftsunderskudd på NOK 79 099.

Endelig resultat: Inkludert finansinntekter på NOK 78 002, var det netto underskudd for året på NOK 1 097, som vil bli dekket av opptjent egenkapital. Det estimerte budsjettet for 2025 viser en positiv utvikling med et forventet overskudd på NOK 151 000.

Kommentarer til felleskostnader for garasjen

Innkrevde felleskostnader for garasjen er kr 165 000 (Note 2), mens kostnader til drift/vedlikehold av garasjeanlegget er kr 36 258 (Note 8). Kostnadene til drift/vedlikehold av garasjeporten og vifteanlegget er ført mot denne posten. Innkrevde felleskostnader skal også dekke deler av kostnadene til vaktmester, strøm, forsikring, sprinkleranlegg, kameraovervåkning, EasyGate osv.

Arbeidskapital

Arbeidskapital, definert som omløpsmidler minus kortsiktig gjeld, var NOK 2,041,229 per 31. desember 2024, hvilket reflekterer en solid likviditetsposisjon.

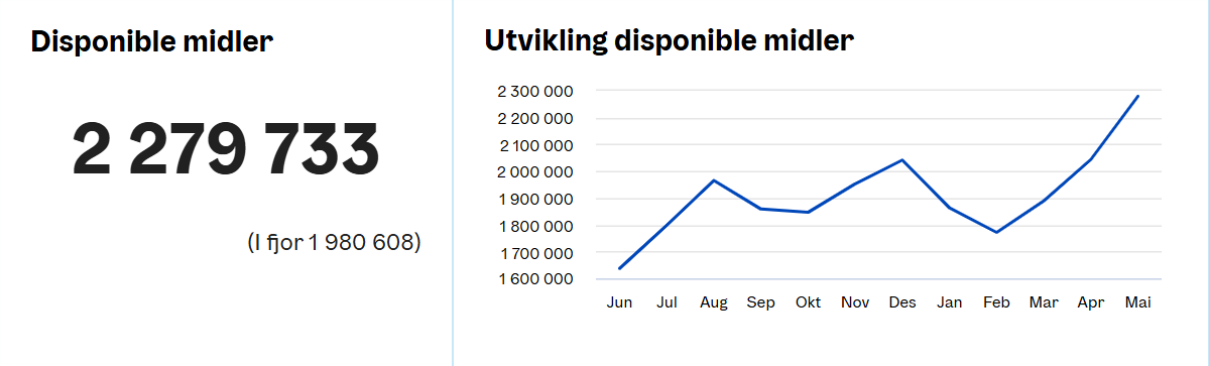
4. Budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 viser forventede besparelser på grunn av nye avtaler med leverandører, beskrevet i tabellen nedenfor:

Tjeneste	Nåværende leverandør	Ny leverandør	Årlig besparelse
Anleggsgartner	143772	73000	70772
Renhold	207350	85000	122350
Heiskontroll	30400	13710	16690
Vaktmester	185000	70000	115000
SUM	**566522**	**241710**	**324812**

Med bakgrunn i dette ble fellesutgiftene for i år holdt uendret.

Status på tidspunkt for årsrapporten:



5. Serviceavtaler

Oversikt over avtaler

Oversikt over serviceavtaler og leverandører pr. 01.04.2025:

Selskap	Avtalen gjelder
Avarn	Alarmmottak og utrykning på brannalarm
Bergen Maskin AS	Vintervedlikehold - brøyting av veien
BOB	Vintervedlikehold - fellesareal
Bir Privat AS	Avfallssystem
BKK Nett	Nettleie for fellesanlegg
BSV	Vedlikehold av brannvarslingssystem og røykluker
2Clean NKI AS	Vask av fellesarealer og leverandør av matter
Eviny Termo AS	Levering av fjernvarme
Fjordkraft	Strøm til fellesanlegg
Klima Teknikk	Vedlikehold av vifter og avfuktingsanlegg i boder og garasje
Lockit	Kontroll av dører og låsesystemer
Monsen Elektro	Internkontroll på felles elanlegg og ladesystem, Levering av nye ladere
MOVEL	Drift/avlesning av el-bil ladere
OBOS	Forretningsfører
Otis	Drift og vedlikehold av heiser
Relisec	Kameraovervåkning i garasjen og skiltgjenkjenningssystemet EasyGate
TEAM service	Vaktmestertjenester

Selskap	Avtalen gjelder
Telenor	TV og bredbånd
Tommy's Hage og anlegg	Vedlikehold av grøntarealer
Total Sprinkler	Kontroll av sprinkleranlegget
TRYG forsikring	Forsikring
Vest Park	Kontroll av parkering i garasjen
Vestrheim	Service på felles røranlegg

Endringer

Avtalen med Boasson (anleggsgartner) og Eir renhold ble sagt opp i fjor, og ny avtale med nye leverandører trådte i kraft 1.4.2025., henholdsvis med Tommy's Hage og anlegg og 2Clean. Følgende avtaler vurderes i henhold til aktivitetsplanen:

- Vestrheim (rør og fjernvarme)
- Klimateknikk (ventilasjon)
- Monsen Elektro (elektro)
- Relisec (overvåking og skiltavlesning)

6. Organisering av arbeid for sameiet

Mange bidrar til småjobber for sameiet, og det har vært gjort betydelig innsats både med blomsterbed, maling, vasking på uteområde og snømåking.

7. Veisameie

Veisameiet ble etablert i fjor sommer og registrert i Brønnøysund. Eiendommen ble skjøtet over til sameiet i februar 2024. Veisameiet har fått på plass ny brøyteavtale hvor arbeidet faktureres 50-50 mellom sameiene. Sameiets styre består av to styremedlemmer fra Sandslihøyden og to styremedlemmer fra Sandslikollen.

SANDSLIHØYDEN SAMEIE
ORG.NR. 923 014 357, KUNDENR. 6782

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 768	2 829 768	2 842 000	2 830 000
Andre inntekter	3	82 146	87 220	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 911 914**	**2 916 988**	**2 992 000**	**2 980 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 235	-30 865	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-230 499	-218 900	-220 000	-230 000
Avskrivninger	11	-6 741	-12 365	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-11 013	-10 455	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-172 840	-164 140	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-45 891	-158 160	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-733 415	-597 547	-519 000	-496 000
Forsikringer		-265 464	-229 549	-272 000	-326 000
Ladekostnader EL-bil		-125 674	0	0	0
Energi/fyring		-129 772	-346 258	-340 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-703 811	-658 571	-659 000	-685 000
Andre driftskostnader	9	-501 658	-557 918	-592 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 991 013**	**-2 984 728**	**-2 963 000**	**-2 829 000**
DRIFTSRESULTAT		**-79 099**	**-67 740**	**29 000**	**151 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	78 002	34 613	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**78 002**	**34 613**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 097**	**-33 127**	**29 000**	**151 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 097	-33 127		

SANDSLIHØYDEN SAMEIE
ORG.NR. 923 014 357, KUNDENR. 6782

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	3 371	10 113
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 371**	**10 113**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 732	3 467
Forskuddsbetalte kostnader		308 461	280 114
Andre kortsiktige fordringer		0	16 046
Driftskonto OBOS-banken		422 433	394 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 305	0
Sparekonto OBOS-banken		36	23 951
Sparekonto OBOS-banken II		1 424 356	1 581 664
SUM OMLØPSMIDLER		**2 159 323**	**2 299 653**
SUM EIENDELER		**2 162 694**	**2 309 765**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 044 600	2 045 697
SUM EGENKAPITAL		**2 044 600**	**2 045 697**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 787	30 435
Leverandørgjeld		89 064	233 703
Skyldige offentlige avgifter	12	3 243	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 094**	**264 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 162 694**	**2 309 765**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Sandslihøyden Sameie

Tone Cecilie Frønsdal /S/ Jan Erik Larsen /S/ Harald J. Jensen /S/

Anne Madeleine Sjøberg /S/ Diana Czernia Veland /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 018 880
Kabel-TV	645 888
Garasjeleie	165 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 829 768**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	81 111
Regnskapskorrigering	35
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 146**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-27 875
Arbeidsgiveravgift	-36 360
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 235**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knyttet seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 499.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 917, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 013.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 791
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-45 891**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 136
Drift/vedlikehold VVS	-29 388
Drift/vedlikehold elektro	-132 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-282 044
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 674
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 258
Kostnader dugnader	-2 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-733 415**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Håndverktøy	-1 999
Annet driftsmateriale	-12 418
Vaktmestertjenester	-98 574
Vakthold	-50 210
Renhold ved firmaer	-203 086
Snørydding	-73 678
Andre fremmede tjenester	-32 799
Kontor- og datarekvisita	-8 937
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 917
Andre kontorkostnader	-2 752
Bank- og kortgebyr	-4 341
Velferdskostnader	-6 948
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-501 658**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 103
Renter bank	59 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
SUM FINANSINNTEKTER	**78 002**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter		
Tilgang 2022	20 223	
Avskrevet tidligere	-10 112	
Avskrevet i år	-6 741	
		3 370
Vaskekar til sykkel		
Tilgang 2020	33 750	
Avskrevet tidligere	-33 749	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 371**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 741**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 305
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 938
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 243**

Som et ledd i vår ordinære revisjon ved årsavslutningen innhenter vi en uttalelse fra ledelsen i sameiet – en såkalt fullstendighetserklæring. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Vi ber om at erklæringen blir gjennomgått og underskrevet. Ta kontakt dersom det er spørsmål til punktene under.

Til Revisorgruppen Hordaland AS

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING ÅRSREGNSKAP 2024

For Sameiet: Sandslihøyden

Vi bekrefter at årsregnskapet er avlagt i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk i Norge, og at disse etter vår oppfatning gir fullstendige opplysninger for bedømmelsen av resultatet og sameiets stilling på balansedagen.

Alt regnskapsmateriale og referater fra alle avholdte møter med beslutningsrett har vært holdt tilgjengelig for revisor.

Vi erkjenner vårt ansvar for å påse at lagets regnskaps- og internkontrollsystemer er utformet for å forhindre og avdekke eventuelle misligheter og feil.

Vi kjenner ikke til:

- At det foreligger brudd på lover, forskrifter eller offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for sameiet og/eller dets ledelse.
- At det foreligger påbud fra offentlige myndigheter, for eksempel innenfor området helse, miljø og sikkerhet – jfr. internkontrollforskriften.
- At sameiet er involvert i eller må påregne å bli involvert som part i rettstvister, utover det som eventuelt fremkommer i årsregnskapet.
- At det foreligger andre panteheftelser, kausjons- eller garantiforpliktelser enn de det er redegjort for i regnskapet.
- At det foreligger gjeldsforpliktelser som ikke er bokført.
- At sameiet overfor styrets leder eller andre i ledelsen har forpliktet seg til å gi særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet – utover det som eventuelt fremkommer i regnskapet.
- Misligheter, mistanke om misligheter eller at det foreligger påstander om misligheter som kan påvirke sameiet eller dets regnskap.
- At sameiets eiendeler er benyttet privat av lagets andelshavere, ansatte, tillitsvalgte eller noen av deres nærstående, utover det som eventuelt er medtatt i ligningsoppgavene.

Sameiet har full og ubeskåret eiendomsrett til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantstillelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.

Det har ikke inntruffet forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av vesentlig betydning for årsregnskapet uten at dette er tilfredsstillende opplyst i årsregnskapet og/eller evt. i årsberetningen.

Ved signering bekreftes det at verken personer som kan representere selskapet, eller at selskapets reelle rettighetshavere er politisk eksponert, kjent medarbeider til eller nærstående til politisk eksponerte personer etter hvitvaskingsloven § 2.

Sted: Dato: (samme som årsregnskapet)



Styreleder	Forretningsfører

Sak nr 7 til ordinært årsmøte – endring av internett og TV-leverandør

Bakgrunn:
De siste årene har tradisjonell TV-bruk gått ned. Når det gjelder tradisjonelle TV-signaler og direkte TV-seing på nett-TV, som f.eks. NRK Direkte og TV2 Play Direkte, har det vært en reduksjon fra 82% til 47% fra år 2000 til 2023 (Kilde: ssb.no - statistisk sentralbyrå).

I dagens situasjon har sameiet avtale med Telenor for både internett og TV-tjenester. For å sikre at beboerne får de beste tjenestene til konkurransedyktige priser, har styret undersøkt alternative leverandører for internett og TV-tjenester. Basert på tilbudene fra ulike leverandører, foreslår styret en endring i leverandørene for internett og TV-tjenester.

Forslag:
Styret foreslår å oppdatere avtalen for internett- og TV-tjenester for sameiet. Da det finnes mange ulike leverandører av TV-tjenester og beboere i sameiet har svært ulike behov, foreslår vi å kun inngå kollektiv avtale på Internett. Den enkelte beboer inngår selv sine egne avtaler på TV.

I dag har vi abonnement hos Telenor og betaler kr 736 612,- per år som er kr 529,17 per leilighet. Da har vi 100/100 mbps internettlinje per leilighet samt TV-abonnement.

For å ikke måtte betale for lenge på dagens abonnementsløsning, er ***abonnementet med Telenor sagt opp med virkning fra den 1.august 2025***. Dvs at virkningen av ny avtale vil være fra 1.august 2025.

Internett-leverandører:

Selskap	Spesifikasjon	Pris per år	Bindingstid	Kommentar
Bergen Fiber	1000/1000 mbps	388 368,-	24 mnd	
Global Connect	1000/1000 mbps	318 768,-	36 mnd	
Global Connect	100/100 mbps	277 008,-	36 mnd	
OBOS Nett	*1000/1000 mbps*	*290 928,-*	*48 mnd*	*Foreslått ny leverandør*
Telia	1000/1000 mbps	555 408,-	60 mnd	Hastighet kan byttes ut i TV-kanaler. Se vedlegg.
Telenor	1000/1000 mbps	346 608,-	24 mnd	Hastighet kan byttes ut i TV-kanaler. Se vedlegg.

Eksempler på TV pakker som den enkelte kan bestille selv:

Selskap	Spesifikasjon	Pris per mnd	Bindingstid	Kommentar
Telenor	T-We Basis	0,-	24 mnd	Forutsetter internettavtale med Telenor som vist over. Hastighet på internett blir da 50 mb. Leie av T-We boks tilkommer (fra kr 99,- pr mnd)
Telia	250 Standard	0,-	60 mnd	Lignende alternativ som Telenor.

Global Connect	RiksTV, Allente, Stream	269,-	Ingen	Frapris. De ulike pakkene er ikke spesifisert. Se vedlegg.
OBOS Nett	RiksTV, Allente, Strim	349,- 269,- 329,-		Strim gir 2 mnd gratis + 10% rabatt for OBOS-medlemmer.

Anbefaling – OBOS Nett

- **Pris**: Lavest pris (290 928 NOK) blant de alternativer med 1000/1000 mbps.
- **Bindingstid**: Selv om bindingstiden på 48 måneder er lengre, kan den lavere årlige kostnaden være verdt det. Vi vil jobbe for å få redusert bindingstiden før avtale inngås.
- **Hastighet**: Symmetrisk hastighet (1000/1000 mbps) gir både høy nedlastings- og opplastingshastighet, som kan være nyttig for virksomheter eller hjem med høye krav til internettbruk.

Vedtak: Vi ber årsmøtet om å vedta endringen av internett-leverandør i henhold til ovenstående forslag.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedlegg: Tilbud fra leverandørene.

Tilbud fra Telia

09.04.25



Tilbud fra Telia

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, 15 inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- 250, 500 eller 1000 Mbit/s bredbåndshastighet
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play med 50, 30 eller 5 poeng
- Full fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
- Trygg på Nett trygghetspakke
- Nytt utstyr (ruter og TV-boks)
- Tilgang til Telias butikker

Pris
kr: 399,- pr. mnd. pr. enhet

Avtaletid
60 måneder

Levering
Telia oppgraderer dagens infrastruktur til gjeldene standard. Telia personlig service leverer ut og har opplæring av brukerutstyr

Utstyr
Smart wifi-ruter og Telia play boks

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 mnd. av gangen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Christian Listhaug
Reginal Manager Telia Norge

Et tilbud med full fleksibilitet til beboerne:

Flex Universal 250 Standard

Hver enkelt husstand kan selv velge og endre mellom disse alternativene

Kun strømming –og TV

Dette får den enkelte husstand:

- **110 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler.

Strømming –og TV & bredbånd

Dette får den enkelte husstand:

- **250, 500 eller 750 Mbit/s** bredbåndshastighet. God nok hastighet erfor de alle fleste – passer for de som bruker flere enheter hjemme, strømmer og ser på TV, gamer, og i blant jobber hjemmefra
- **50, 30 eller 5 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler

Kun bredbånd

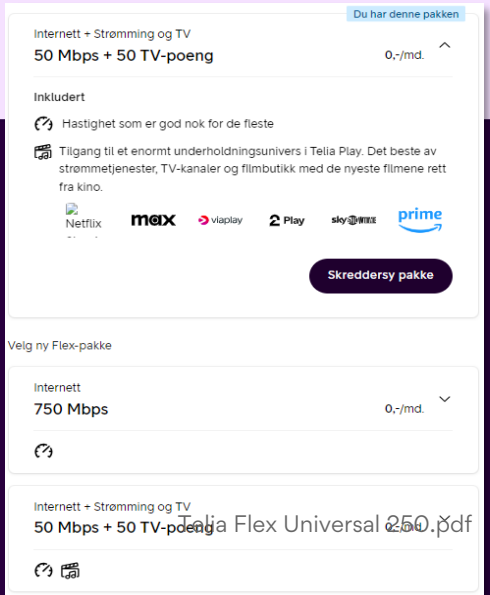
Dette den enkelte husstand:

- **1000 Mbit/s** bredbåndshastighet. For de som har behov for høy hastighet på nettet hjemme.

Som Telia-kunde får beboere alltid trygghetspakke inkludert, gode digitale løsninger for selvbetjening, tilgang på våre butikker og mye mer.

Mulighet for beboere å selv kjøpe mer

	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	N/A	N/A	N/A	N/A	0 kr
5 ekstra TV-poeng	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	149 kr
30 ekstra TV-poeng	0 kr	0 kr	0 kr	249 kr	349 kr
50 ekstra TV-poeng	0 kr	0 kr	249 kr	349 kr	449 kr



Beboerne kan selv enkelt endre sin avtale

Med denne avtalen fra Telia kan alle beboerne selv skreddersy sin pakke - og enkelt endre selv inne på Min Side.

Med noen få tastetrykk kan de endre sin pakke til å inkludere mer eller mindre TV-poeng eller bredbåndshastighet – uten at det koster noe mer. Så ofte man vil.

Telias strømme –og TV-abonnement:

Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play.
Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Med poengene dine kan du velge mellom alle de største strømmetjenestene:

NETFLIX
prime
max
2 Play
Alltid inkludert!
SKYSHOWTIME
viaplay

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX
FEM · N · NRK TEGNSPRÅK · FRIKANALEN · LOKAL-TV

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

CNN · VG TV · NATIONAL GEOGRAPHIC · TLC · svt2 · EUROSPORT N · EUROSPORT 1 · Eurosport-pakken

\+ Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Opptak.. Se der du slapp

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.



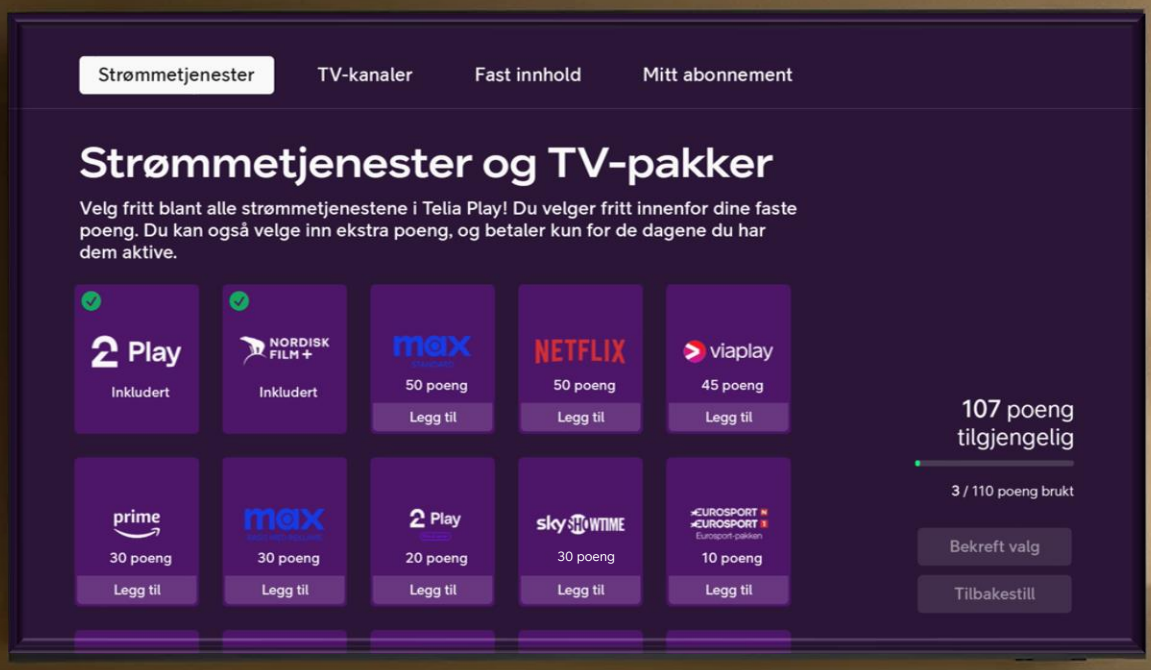
Download on the App Store · GET IT ON Google Play

Telias strømme –og TV-abonnement:

Telia Play

Se video av hvordan du enkelt velger innhold! Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/

Velg hva du vil se og når – med noen få tastetrykk!



Med Telia Play kan du enkelt bruke poengene dine til å velge hvilke strømmetjenester eller valgfrie kanaler du vil se på – uten å måtte logge inn noe sted. Med noen få tastetrykk velger du hva du vil se på, akkurat når du vil.

Velg så mange ganger du vil!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Trenger du flere TV-poeng? Du kan enkelt kjøpe flere poeng på Min Side, og bruke de på å velge enda mer innhold.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

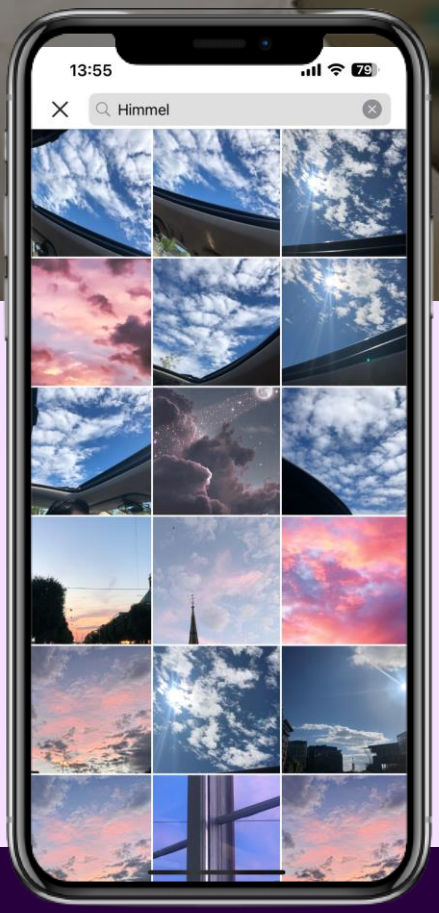
NETFLIX
~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

Trygghetspakke inkludert i avtalen:

Trygg på Nett

Les mer om Telia Sky!
Scann QR-koden, eller gå inn på
www.telia.no/trygghet/tjenester/telia-sky/

Telia-kundene er ekstra trygge med vår inkluderte trygghetspakke, som dekker hele familien.



0 kr/md.

Ubegrenset skylagring

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

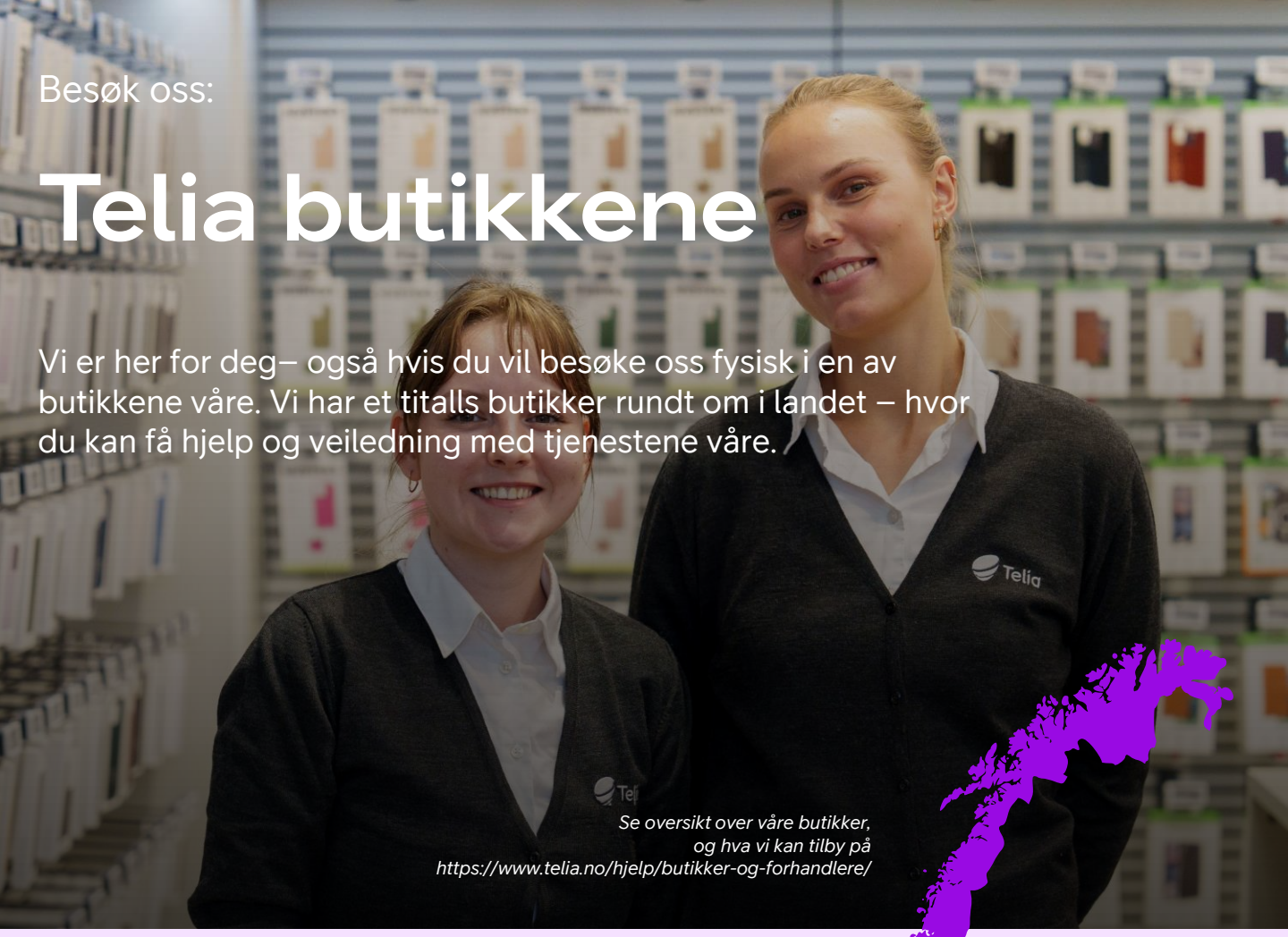
Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året. I denne pakken får du den kostandsfritt.

Forsikringer mot ID-tyveri og uønsket innhold på nett

Inkludert i vår trygghetspakke er også en forsikring som hjelper deg dersom du har fått identiteten din stjålet, og å gjerne uønsket innhold på nett.
Forsikringen dekker juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt.

Dersom du har blitt utsatt for svindel på nett, ta kontakt med vår forsikringspartner Help, og de vil hjelpe deg.

Tlf: 22 99 99 99 eller e-post: post@help.no



Besøk oss:

Telia butikkene

Vi er her for deg– også hvis du vil besøke oss fysisk i en av butikkene våre. Vi har et titalls butikker rundt om i landet – hvor du kan få hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan du blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på www.telia.no/samlet

Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan beboerne alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.



Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

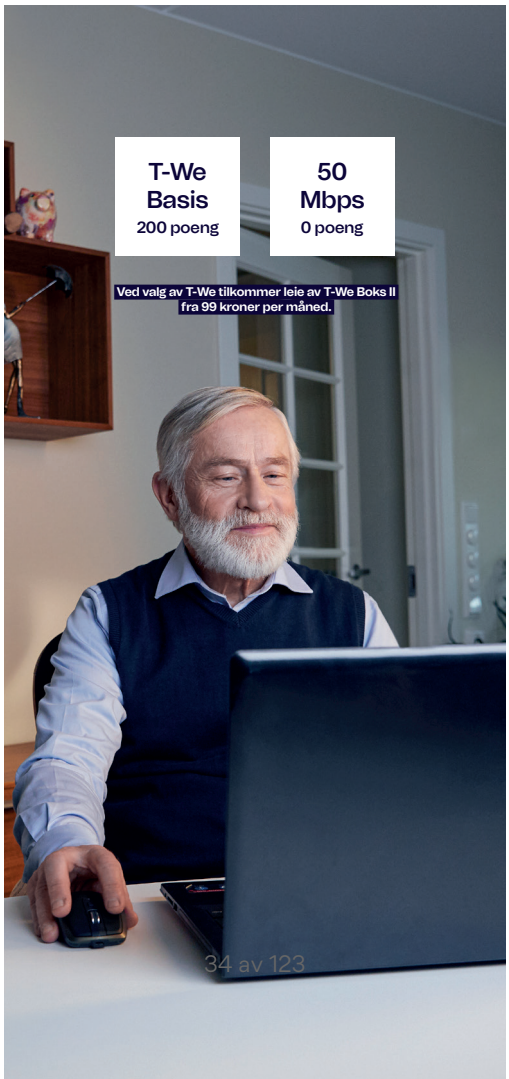
50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







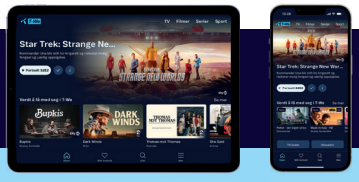
T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · 3+ · N · FEM · REX

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



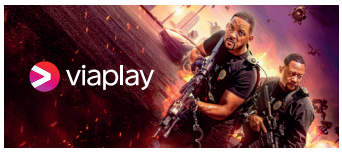
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3 — 30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N — 15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2 — 12 poeng

Nickelodeon · NICK JR. · NICKTOONS — 6 poeng

Discovery — 2 poeng

BBC NORDIC — 4 poeng

Love Nature 4K — 5 poeng

CN Cartoon Network — 3 poeng

Disney Channel · Extra Disney Channels — 6 poeng

National Geographic · National Geographic Wild — 4 poeng

National Geographic Now — 2 poeng

Cartoonito — 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Alltid med Telenor:

Alltid WiFi
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Nettvern+
Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Alltid på Nett-garanti
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

TV- og strømmetjenesten T-We
Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

ESPERVIK DESIGN/NOVEMBER 2024

Tilbud på Frihet S

til Sandslihøyden Sameie



Sensitivity: Internal

Sandslimarka 261
v/ Tone Cecilie Frønsdal

Fornebu,24.04.2025

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet S
Med Frihet S får alle beboere 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer dem. I avtalen er Bredbånd 1000 forhåndsvalgt i tillegg til WiFi-ruter. Løsningen gir også de som ønsker muligheten til å anskaffe seg TV- og strømmetjeneste T-We. Se vedlagt produktark for løsninger og priser.

Eksisterende utstyr benyttes videre av beboerne.

Totalpris per boenhet: 249 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet S med 24 måneders avtaletid for 116 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2025.

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Sensitivity: Internal

Tilbud
Sandslihøyden Sameie

Christer Hodne Bjørge
Tlf: 92442998
Christer.hodne.bjorge@obos.no

14.03.2025

OBOS Nett

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



Kollektivt tilbud

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 209,-

Inkludert mva.

Oppgradering av nett/utstyr

Kr 0,-*

***OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 4 års avtaletid**

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

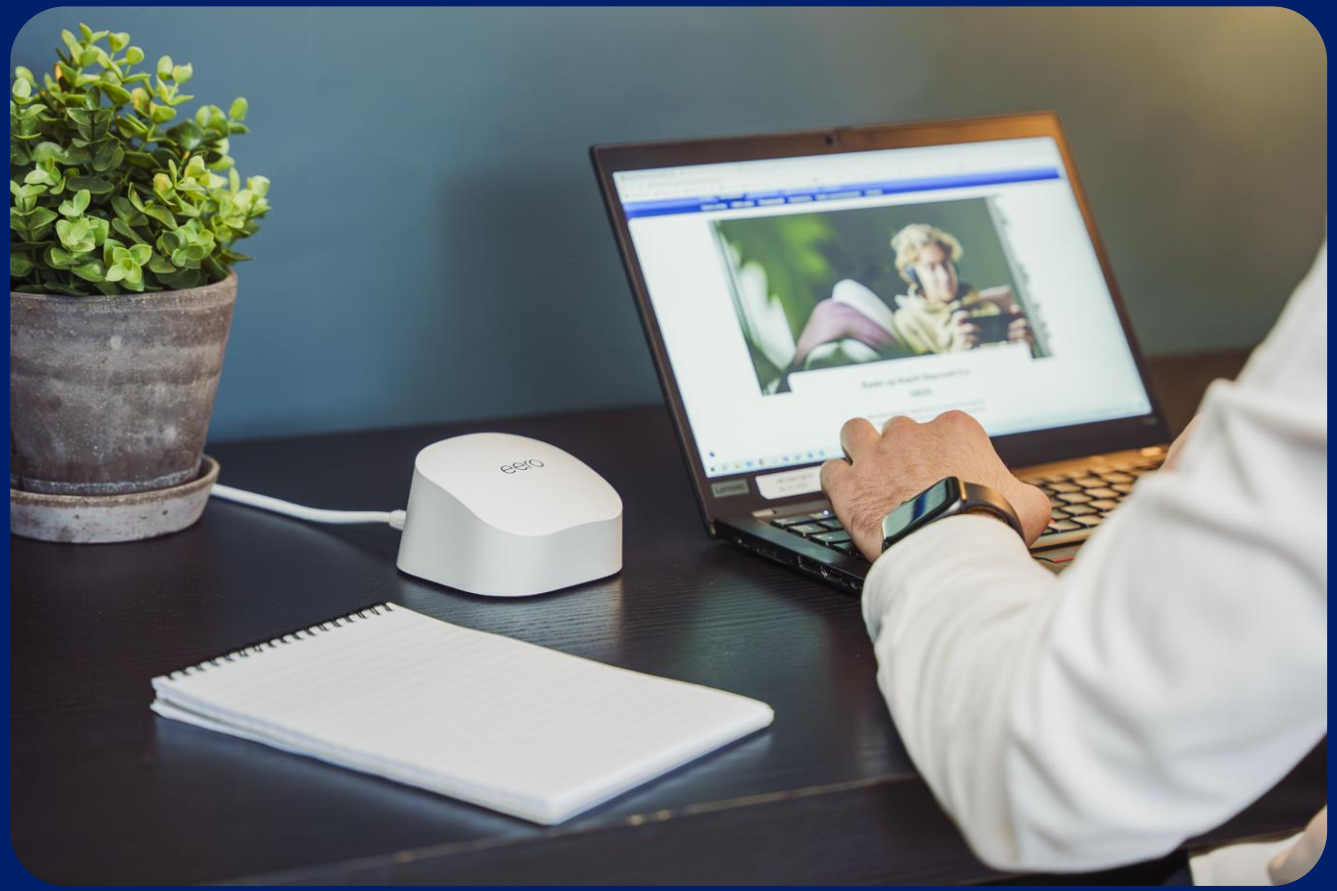


Nytt aktivt utstyr i teknisk rom.

Nytt utstyr i hver leilighet



En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle





Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 41 prosent brukte lineær-TV i 2023. Ned 13 prosent fra året før.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

Vi ønsker å velge innhold selv!

https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stor andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere naboens TV-pakke.
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obos.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 349,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:



2 Play

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 329,-/mnd

Prøv Strim gratis i 2 måneder

10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Priser og innhold fra de forskjellige leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.

OBOS Nett

allente

Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

Her får du det du trenger av nyheter, faktaserier og underholdning fra kjente norske TV-kanaler som TV 2, NRK og TV Norge.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



allente

Allente Standard

Kampanje: Standard til 269,- i 12 mnd.

Her får du et stort utvalg av kanaler kombinert med streamingen du trenger. Viaplay, TV 2 Basis og SkyShowtime er inkludert.

I tillegg har vi også samlet det beste av filmer, dokumentarer, serier, natur, fakta, sport og noe for barna.

- 45 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay, TV 2 Play Basis og SkyShowtime er inkludert



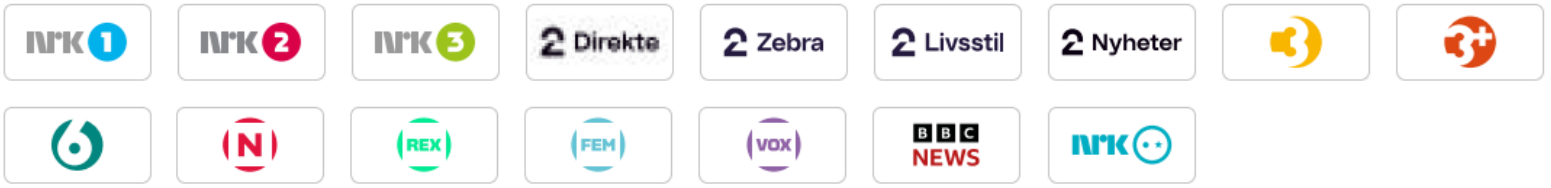
FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

2 Play

16 faste TV-kanaler



6 valgfrie TV-kanaler



FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

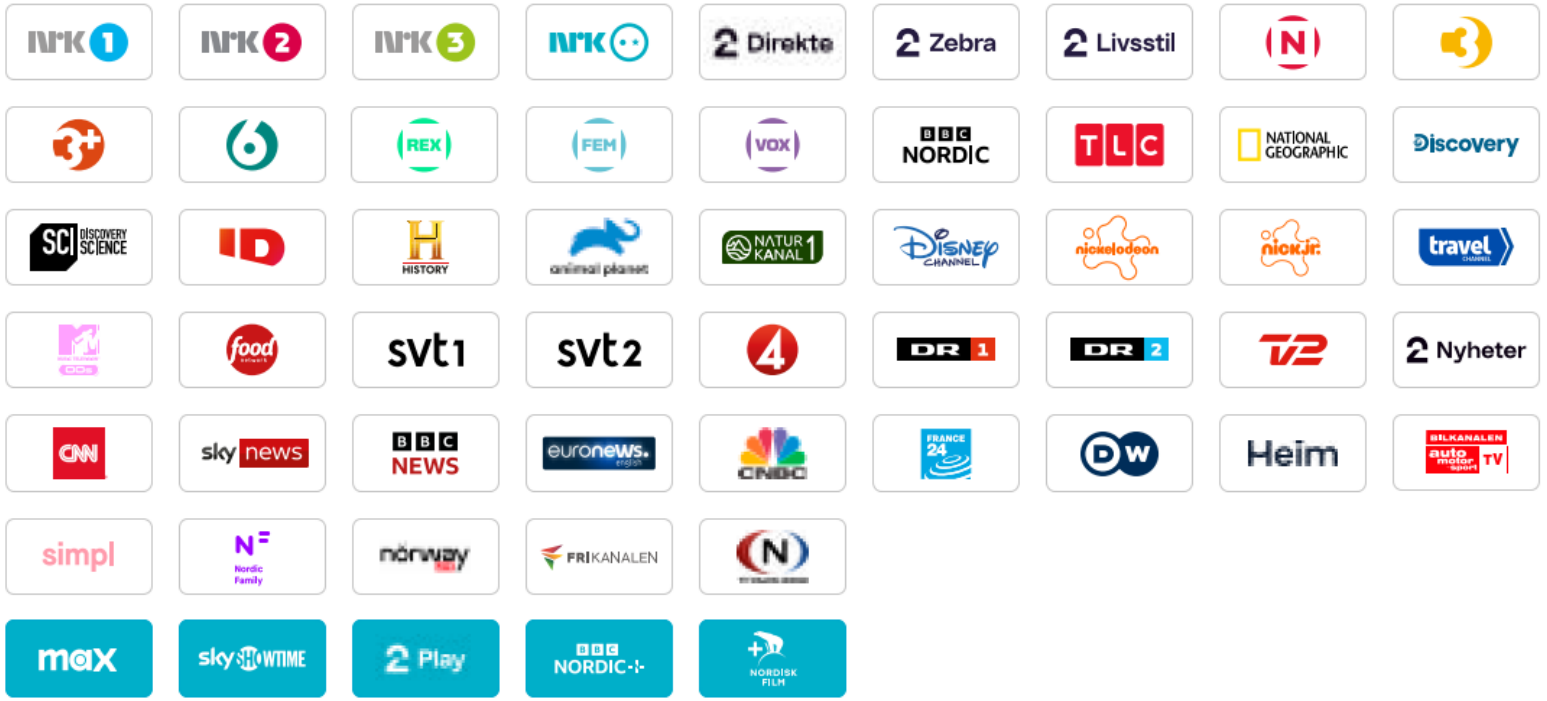
VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

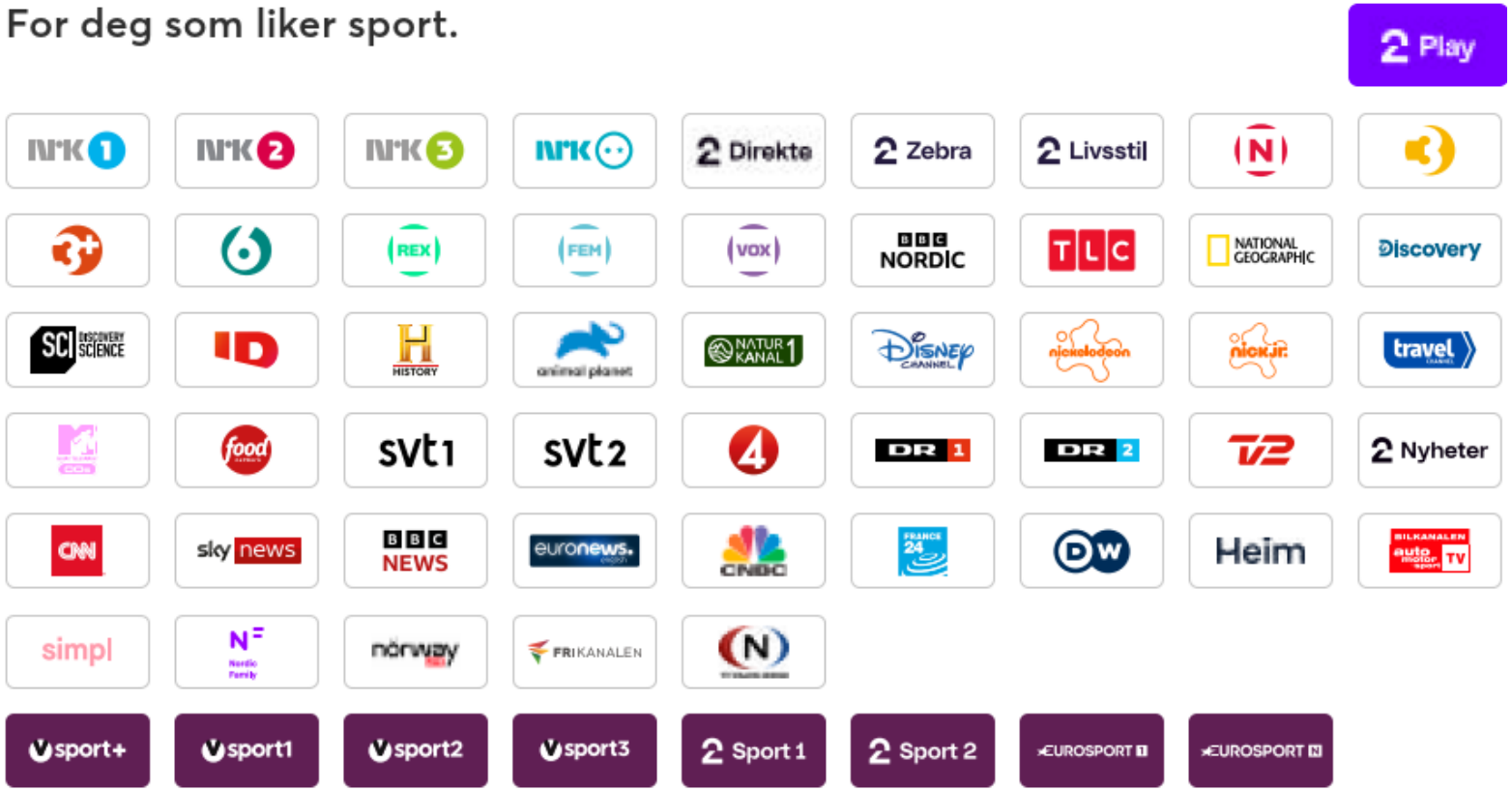
- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.



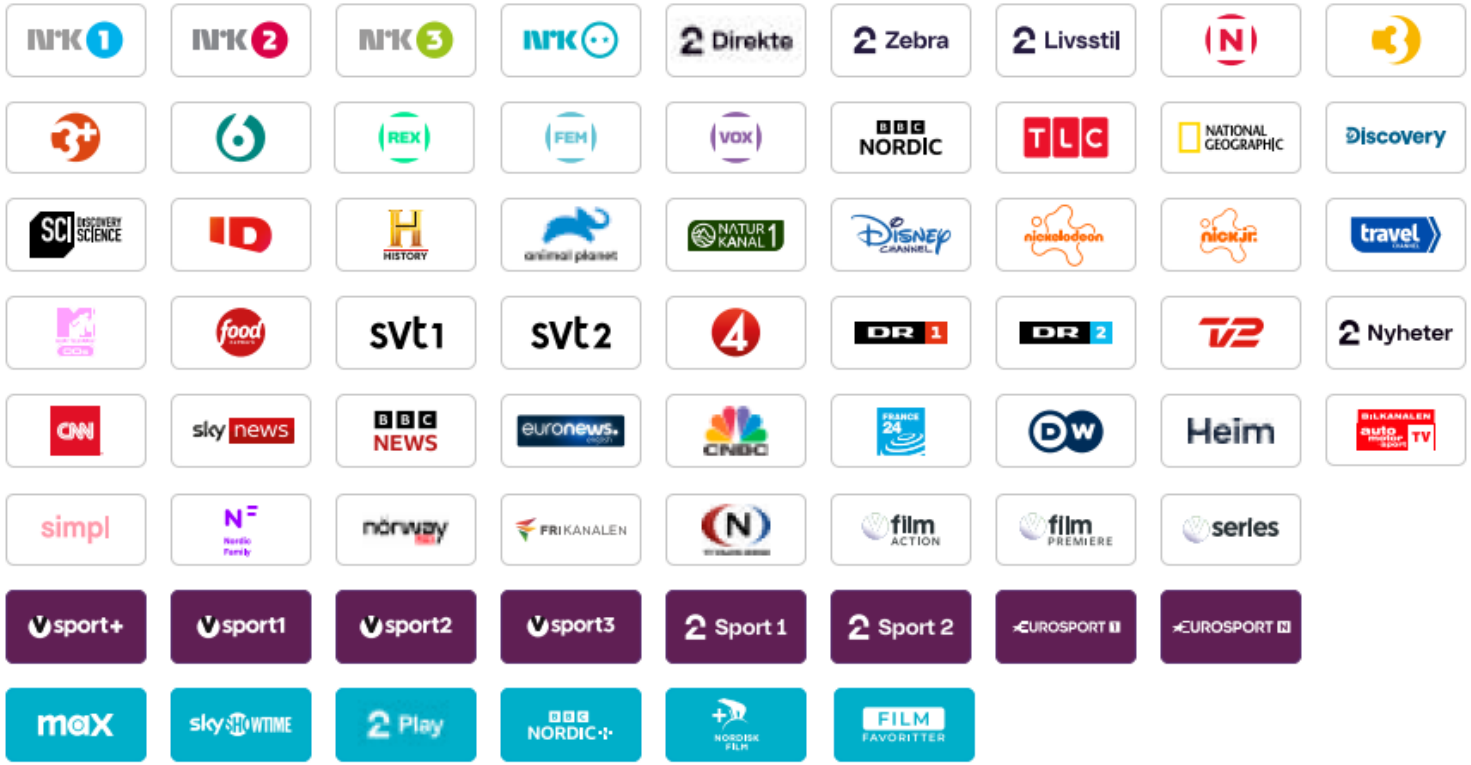
8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

RiksTV

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strim Litt

9 TV-KANALER

Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris

Strim Mye

5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER

Ypperlig for deg som er glad i film og serier, og ser på TV nå og da.

*TV 2 Play Basis (med reklame) Et utvalg av filmer og serier

Strim Mest

8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER

For deg som er glad i film og serier, og som setter pris på en god variasjon av TV-kanaler

*TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet til å laste ned innhold fra TV 2 Play

Max Sport

- 2 sportskanaler
- Se all sport fra Discovery+ som Grand Slam, Grand Tour, PGA Tour og de Olympiske leker

ROLAND GARROS

2 SPORTSKANALER

Sportskanaler

- 8 sportskanaler

8 SPORTSKANALER

TV 2 Play Sport

- 8 sportskanaler
- Se alt fra Eliteserien, UEFA Champions League og LaLiga

8 SPORTSKANALER

1 STRØMMETJENESTE

TV2 Play Premium

Viaplay Total

- 8 Sportskanaler
- Se alt fra Premier League og Formel 1

8 SPORTSKANALER

1 STRØMMETJENESTE

Viaplay Total

allente

Kollektiv avtale – Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

I en kollektiv avtale kan denne pakken tilbys til:

Kr. 229,- per husstand per mnd.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



Oppsummert

- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Gjenbruk av internt fiber spredenett.
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 48 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder.

OBOS Nett



Fibertilbud til

Sandslihøyden Sameie

Tilbudsfrist	**10. april**
Kontaktperson	**Henrik Robbestad**

Til styret

Vi har gleden av å tilby dere en trygg og god bredbåndsløsning. Med GlobalConnect som leverandør vil dere få mer valgfrihet og lavere felleskostnader. GlobalConnect eier ett av de to nasjonale fibernettene i Norge, og kan derfor utfordre våre konkurrenter på pris, hastighet og kvalitet.

Dette kan dere forvente

- **Lavere kostnader**
- **Bedre nettopplevelse med fiber**
- **Mer valgfrihet**
- **Etableringsfri fiberinstallasjon**
- **365-dagers styrehjelp**



Velg det som passer dere best!

Alltid inkludert i begge tilbud:

- **Wi Fi 6 Utstyr**
- **Valgfri TV**
- **Sikkerhetstjenesten SafeSurf**
- **Service & vedlikehold**
- **365-dagers styrehjelp**
- **Egen kontaktperson**
- **Valgfri fakturering**

Tilbud 1

Fiberbredbånd

1000/1000

MBPS

Perfekt for større husholdninger med høyt internettforbruk. Unge voksne digger dette!

Mest for Pengene!

Pris per boenhet

229,-/mnd

24 mnd

Tilbud 2*

Fiberbredbånd

100/100

MBPS

All den hastigheten en mindre husholdning trenger! Et rimeligere alternativ som byr på mer frihet.

Pris per boenhet

199,-/mnd

24 mnd

**Beboer kan oppgradere hastigheten selv*

Pris er oppgitt inkludert MVA.
Fri etablering.

Beboeren kan velge resten selv

Det finnes tusenvis av forskjellige behov, og kollektivtilbudet dekker kanskje ikke alle. Her kan beboer dekke nettopp disse behovene uten at det går ut over fellesøkonomien.

**Gjelder for tilbud 2*

TV underholdning

Streaming eller tradisjonell TV? Vi har noe til alle! Beboer bestiller enkelt den pakken som passer best. **Vi tilbyr de desidert beste TV-leverandørene og sikrer god underholdning for alle beboerne.**

RiksTV allente strim

Hastighetsoppgradering

100/100 Mbps	**Inkludert**
500/500 Mbps	**149,-/mnd**
1000/1000 Mbps	**249,-/mnd**

Faktureres individuelt. Ingen binding utover inneværende måned. **Mesh tilbys for kr 49,-/mnd** (gjelder begge tilbud)

Pris fra kr 269,-/mnd | Tilgang til alt av underholdning
Gratis hytteabonnement | Enkel bestilling via oss

Ønske om kollektiv TV-pakke? Gi beskjed!

WiFi utstyr

Vi har håndplukket det beste utstyret markedet har å by på - nemlig WiFi 6. Vi har også flere tilleggstjenester.



Zyxel AM3100
Hjemmesentral

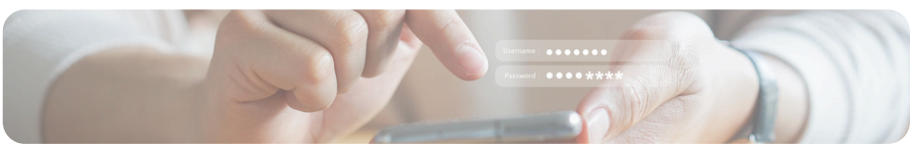
4-porter | Stilig design
Veggfeste | WiFi 6



Zyxel WX5600
Ruter

Opptil 1Gbps | Full dekning
Plug-n-Play | WiFi 6

SafeSurf er vår sikkerhetstjeneste og er alltid inkludert!



Les mer om SafeSurf og våre tilleggstjenester på våre nettsider.

Veien videre

Vi sikrer dere en problemfri overgang med våre sertisiferte entreprenører. Beboer kan begynne å surfe så fort montør har gått ut døren.

1. **Tilbudsaksept** - Avtale signeres, prosjektplan starter
2. **Planlegging** – Kartlegging og teknisk forberedelser
3. **Utbygging** – Fiber etableres i bygg
4. **Oppkobling** – Boenheter tilkobles og nettutstyr aktiveres
5. **Ferdigstillelse** – Nett testes, overleveres og settes i drift



Infrastruktur

GlobalConnect dekker kostnaden til fibertilknytningen. Fibernettets kostnad er regnet ut av deres kontaktperson, denne kostnaden tar GlobalConnect i sin helhet slik at boligselskapet ikke trenger å betale for etablering.

Skulle boligselskapet avslutte avtalen etter 24 måneder, må den gjenværende investeringen GlobalConnect har gjort tilbakebetales. Dette kan skje gjennom en egen avtale med avdragsplan eller ved en engangsbetaling. I dette tilbudet er det lagt til grunn en nedbetalingstid på 36 mnd.

BergenFiber | VI LEVERER altibox

Tilbud kollektiv avtale

til Sandslihøyden Sameie

22. apr. 2025, 12:45

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **117** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	116	NOK 490.00
Altibox Fiberbredbånd 1000 per md/boenhet inkludert Wi-Fi	1	NOK 116.00
Altibox Fiberbredbånd 1000 per md/boenhet inkludert Wi-Fi	116	NOK 279.00

Tilknytning og etablering til høyhastighets infrastruktur kommer i tillegg til prisen for tjenestene. Norsk lov krever at dette tilbys gjennom en separat avdragsavtale. Vi har kalkulert at kostnad for tilknytning/etablering av høyhastighets infrastruktur for Altibox-tjenester utgjør totalt kr 0,-

Total etableringspris faktureres med månedlige avdrag fordelt på avdragsavtalens totale varighet på 24 måneder.

Månedlige avdrag utgjør kr 0,-

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.

Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Ingar Nesse

Key Account Manager

Bergen Fiber

Mobil: +47 41127127

Epost: ingar.nesse@bergenfiber.no



Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	**199,-**
XL	1000/1000	150	1000	**399,-**

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**



Fiberbredbånd fellesavtale

Borettslaget eller sameiet velger en internettpakke på 1000/1000 Mbps. Det er vår raskeste og mest stabile linje. Hver enkelt husstand kan velge å oppgradere pakken slik de får tv og poeng også.

Produkt	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv
Fiberbredbånd fellesavtale	1000/1000	✗	✗	✗	✗	✗

Oppgrader med tv-pakke

Produkt	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per md.
XS	10	✓	50	✓	✓	**299,-**
XL	100	✓	1000	✓	✓	**499,-**



Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

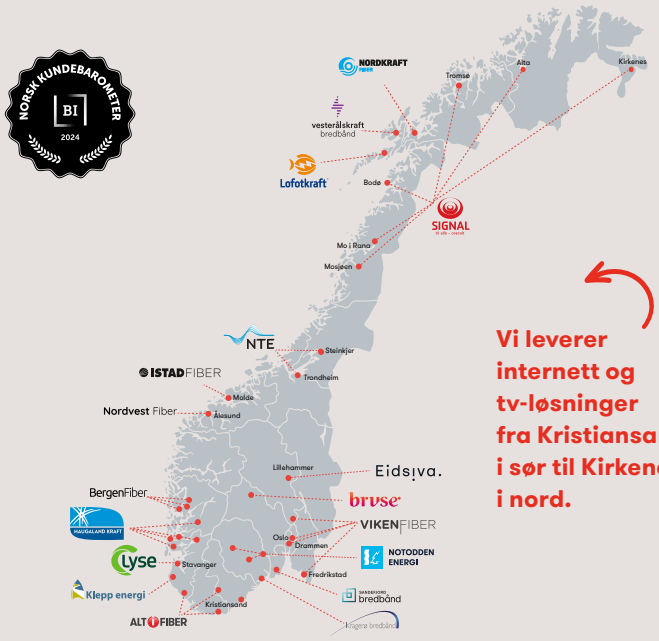
Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

2. Hver beboer velger selv

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge tv-innhold og internetthastighet selv.

3. Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år. Hvor feil kan de ta?



Vi leverer internett og tv-løsninger fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

VEDTEKTER

for

Sandslihøyden sameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på årsmøte 10.6.2021 og 22.5.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandslihøyden sameie (Sameiet).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner på eiendommen gnr. 116, bnr. 273 i Bergen kommune.

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

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

Garasjeplasser som tilhører en seksjon er lagt til som tilleggsdel til seksjonen og fremkommer av seksjoneringstegningene.

Styret kan etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplasså bytte parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe,markise o.l.

(4) Hele boligseksjonen kan ikke leies ut på korttidsutleie mer enn til sammen 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hørerboligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Sameierne 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 somrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere fortap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sinsameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømtvedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styretpålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikeise
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse aveiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak iårsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet ogom frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke førordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at detføres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon deeier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan detbare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet forvedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameietsom tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet leddannet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med segøkonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten overseksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadeneenn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller s m fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om påleggom salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til ågi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER

for

Sandslihøyden sameie

1. Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på årsmøte 10.6.2021, 22.5.2023, 15.5.2024 og 14.5.2025.

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandslihøyden sameie (Sameiet).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner på eiendommen gnr. 116, bnr. 273 i Bergen kommune.

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

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

Garasjeplasser som tilhører en seksjon er lagt til som tilleggsdel til seksjonen og fremkommer av seksjoneringstegningene.

Styret kan etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplassså bytte parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Hele boligseksjonen kan ikke leies ut på korttidsutleie mer enn til sammen 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Seksjon nr 36 har enerett til å bruke del av fellesareal til platting. Arealet er en umiddelbar forlengelse av eksisterende platting som er tilleggsdel til seksjonen. Arealet strekker seg til enden av husveggen som grenser mot platting for seksjon nr 35. Rettigheten medfører forpliktelse til å holde vedlike arealet på lik linje med eksisterende tilleggsdel til seksjonen og gjelder i 30 år (ut år)2053.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hørerboligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne 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 somrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere fortap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sinsameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømtvedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styretpålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikeise
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse aveiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler sakersom skal behandles og vedtas i Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og årsmøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Velforeningen. *Styret skal innstille på kandidater til valgkomiteen som velges på årsmøte.*

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet ogom frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår
- velge styremedlemmer
- *velge valgkomite, bestående av to sameiere og ett styremedlem som ikke er på valg eller som utgår av styret.*
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke førordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at detføres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon deeier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan detbare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet forvedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameietsom tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet leddannet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med segøkonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten overseksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadeneenn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller s m fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om påleggom salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til ågi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Sak nr 8 til ordinært årsmøte – endring i vedtektene

Valgkomiteen foreslår å innføre krav om valgkomite i sameiet.

Sameiet har ikke et slikt krav i dag.

Det foreslås endringer i vedtektenes punkt 7-2 og 8-4:

Dagens ordlyd i punkt 7-2:

Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og årsmøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Velforeningen.
(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Forslag til ny ordlyd i punkt 7-2:

Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og årsmøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Velforeningen. *Styret skal innstille på kandidater til valgkomiteen som velges på årsmøte.*
(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Dagens ordlyd i punkt 8-4:

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

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

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

Forslag til ny ordlyd i punkt 8-4:

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- *velge valgkomite, bestående av to sameiere og ett styremedlem som ikke er på valg eller som utgår av styret.*
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedlegg: Forslag til endrede vedtekter.

Forslag til Årsmøtet 2025 i Sandslihøyden sameie

Valgkomiteen foreslår følgende endring i sameiets vedtekter.

Begrunnelse:
Forslaget har sin bakgrunn i at det på fjorårets årsmøte ble påpekt at vi ikke hadde regler for valg av valgkomite i sameiets vedtekter og at om ingen ønsket å sitte som valgkomite, så måtte i så tilfelle styret peke ut styrekandidater som årsmøtet eventuelt skulle velge.

Sistnevnte praksis vil slik vi ser det fremstå som udemokratisk. Alle organisasjoner og lag som vi kjenner til har en valgkomite i arbeid før sine årsmøter. Det har også vårt sameie hatt, men for å unngå «pekeleken» slik som forrige årsmøte bar preg av, så bør organiseringen av dette hjemles i vedtektene.

Forslag:
Det foreslås derfor inntatt følgende tekst i vedtektenes pkt. 8-4 ny tekst mrk. i rødt**!**

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle styrets årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår

- velge styremedlemmer

- velge valgkomite, bestående av to sameiere og ett styremedlem som ikke er på valg eller som utgår av styret. Valgkomiteen konstituerer seg selv på sitt første møte.

Det er styrets oppgave å innstille overfor Årsmøtet to sameiere samt ett styremedlem som enten ikke er på valg eller som utgår av styret til å utgjøre valgkomiteen.

- evt. honorar til styret

- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

(Det ligger også implisitt i vedlagte forslag at om det blir vedtatt av årsmøtet så bør styret i forkant av årsmøtet ha forespurt to sameiere samt ett styremedlem som ikke er på valg eller som utgår av styret om de vil stille til valg for å utgjøre valgkomite forut for årsmøtet i 2026.)

Vi vil anse det som en demokratisk utfordring om det skal være den til enhver tid sittende valgkomite som skal måtte komme til å foreslå seg selv til disse posisjonene overfor årsmøtet, derfor bør denne oppgaven tillegges styret som forslagsstiller overfor årsmøtet.

Om årsmøtet ikke ønsker å gå for en slik vedtektsendring eller lignende, så vil dette dermed bety at vi ikke har rutiner på plass for å få valgt en valgkomite på en demokratisk måte.
Da er vi enten tilbake til «pekeleken» eller at vi kommer i en situasjon uten valgkomite.
Valgkomiteen vil anse en slik situasjon å ikke være vårt sameie eller demokratiet verdig.

Sandsli 30. januar 2025

For valgkomiteen
Miriam Nerhovde
Krishna Aryal Prasad
Atle Wedaa

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021 og 22.mai 2023

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for beboernes gjester og skal ikke brukes av beboere selv. Gjester skal parkere på parkeringsplass merket «gjester».
Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal kun benyttes av personer som innehar parkeringskort utstedt av kommunal myndighet. Parkeringskortet skal være god synlig i bilruten.
Plassene kan også benyttes av utrykningskjøretøy i tjeneste.

4.5 Sykkelparkering
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder
Det skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser
Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis
Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet
Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

Sak nr 9 til ordinært årsmøte – endring i husordensreglene - innføring av enhetlige postkasseskilt.

Bakgrunn: I dagens situasjon har vi en uensartet praksis når det kommer til merking av postkasser. Noen seksjonseiere bruker lapper i ulike farger og fasonger, mens andre benytter klistremerker, noe som skaper forvirring og et mindre estetisk inntrykk i fellesområdene. For å fremme en bedre visuell helhet og gjøre det enklere å identifisere eiere av postkassene, foreslår vi at det innføres enhetlige postkasseskilt.

Forslag: Styret foreslår å oppdatere ordensreglene for å inkludere en bestemmelse om enhetlige postkasseskilt. Dette vil bidra til å skape et ryddigere og mer enhetlig uttrykk i sameiet, samtidig som det letter identifikasjonen av postkasser.

Dagens ordlyd i ordensreglene:

> **5.3 Inngangsdører og postkasser**
> Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

Forslag til ny ordlyd i ordensreglene:

> **5.3 Inngangsdører og postkasser**
> Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. For å sikre enhetlighet i merking, skal alle postkasser være utstyrt med godkjente postkasseskilt som følger styrets retningslinjer for design og størrelse. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

Vedtak: Vi ber årsmøtet om å vedta innføringen av enhetlige postkasseskilt og oppdatere ordensreglene i henhold til ovenstående forslag.

Styret vil publisere retningslinjer for postkasseskilt i Vibbo under tema "postkasser" og har foreløpig tenkt følgende retningslinjer: (Disse er ikke gjenstand for avstemming på årsmøtet - kun ordlyden i husordensreglene)

"Retningslinjer for design og størrelse på postkasseskilt

1. Formål *Formålet med disse retningslinjene er å sikre enhetlige og estetisk tiltalende postkasseskilt i sameiet, samt å forbedre lesbarheten og tilgjengeligheten for postlevering og besøkende.*

2. Størrelse

- *Postkasseskilt skal ha standardmål på maks 35 mm i høyden og maks 80 mm i bredden.*
- *Skiltene skal være laget av værbestandige materialer for å sikre langvarig bruk.*

3. Design

- *Skiltene skal være enkle og oversiktlige, med tydelig tekst.*
- *Fonttype: Sans-serif skrifttype Arial for god lesbarhet.*
- *Farge: Bakgrunnen skal være hvit, og teksten skal være svart for optimal kontrast.*

- *Det skal ikke finnes logoer eller symboler på skiltet, kun tekst.*

4. Festemåte

- *Skiltene skal festes på en måte som ikke skader postkassene eller byggets overflater. Bruk av dobbeltsidig tape eller spesialdesignede festemidler er anbefalt.*

5. Overholdelse

- *Alle beboere er ansvarlige for å følge retningslinjene for postkasseskilt. Eventuelle skilting som ikke overholder disse retningslinjene må fjernes eller endres innen 30 dager etter varsling fra styret.*

Disse retningslinjene kan tilpasses etter behov og ønsker fra sameiet."

Eiere som ikke har skilt som passer retningslinjene, vil bli bedt om å erstatte nåværende merking med nye skilt som er i henhold til retningslinjene innen 2 måneder etter årsmøtet.

Konklusjon: En innføring av enhetlige postkasseskilt vil bidra til et triveligere og mer organisert bomiljø for alle beboere. Styret anbefaler derfor at forslaget godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedlegg: Forslag til endrede husordensregler.

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021, 22.mai 2023 og 14.mai 2025

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

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

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

Gjester som kjører firmabil kan benytte gjesteparkeringen, så lenge firmabilen ikke er i tjeneste. Beboere som har firmabil kan ikke benytte gjesteparkeringen.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap, eller være registrert i vaktselskapets app.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede

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

4.5 Sykler/sparkesykler

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

Elsparkesykler som eies av kommersielle aktører (eks. Voi, Ryde etc) skal alltid parkeres utendørs ved sykkelstativene. Parkering av private elsparkesykler skal skje på avsatte plasser for sykkelparkering i garasjeanlegg.

Lading av elsparkesykler er ikke tillatt innendørs, verken i boligene eller i garasjeanlegget.

4.6 Ladepunkt for el-biler

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder

Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser

Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. For å sikre enhetlighet i merking, skal alle postkasser være utstyrt med godkjente postkasseskilt som følger styrets retningslinjer for design og størrelse. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis

Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

Sak nr 10 til ordinært årsmøte – endring i husordensreglene

Endring av husordensregler angående parkering og lading av elsparkesykler

Bakgrunn: I løpet av de siste årene har det vært en økning i branner knyttet til elsparkesykler, med dødelig utfall. Ifølge brannvesenet har det blitt rapportert om branner forårsaket av overoppheting av batterier og feil bruk av ladere. Dette utgjør en betydelig risiko for beboerne i vårt sameie, samt for eiendommens sikkerhet.

For å ivareta sikkerheten til alle beboere og for å redusere risikoen for brann, foreslås det å innføre en ny bestemmelse i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet bes om å vedta følgende endringer i husordensreglene:

1. **Parkering:** Elsparkesykler som eies av kommersielle aktører (eks. Voi, Ryde etc) skal alltid parkeres utendørs ved sykkelstativene. Parkering av private elsparkesykler skal skje på avsatte plasser for sykkelparkering i garasjeanlegg.
2. **Lading:** Lading av elsparkesykler er ikke tillatt innendørs, verken i boligene eller i garasjeanlegget.

Konsekvenser av vedtaket: Ved å vedta disse endringene vil sameiet kunne redusere risikoen for branner og øke sikkerheten for alle beboere. Det vil også bidra til å skape en tryggere bo- og oppholdssituasjon i fellesskapets arealer.

Dagens ordlyd i husordensreglene:

> **4.5 Sykkelparkering**
> Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

Forslag til ny ordlyd:

> **4.5 *Sykler/sparkesykler***
> Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.
>
> *Elsparkesykler som eies av kommersielle aktører (eks. Voi, Ryde etc) skal alltid parkeres utendørs ved sykkelstativene. Parkering av private elsparkesykler skal skje på avsatte plasser for sykkelparkering i garasjeanlegg.*
>
> *Lading av elsparkesykler er ikke tillatt innendørs, verken i boligene eller i garasjeanlegget.*

Ved å implementere disse bestemmelsene i husordensreglene, kan vi sammen bidra til et tryggere bomiljø for alle beboere.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedlegg: Forslag til endrede husordensregler.

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021 og 22.mai 2023

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for beboernes gjester og skal ikke brukes av beboere selv. Gjester skal parkere på parkeringsplass merket «gjester».
Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal kun benyttes av personer som innehar parkeringskort utstedt av kommunal myndighet. Parkeringskortet skal være god synlig i bilruten.
Plassene kan også benyttes av utrykningskjøretøy i tjeneste.

4.5 Sykkelparkering
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder
Det skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser
Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis
Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet
Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021, 22.mai 2023 og 14.mai 2025

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

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

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

Gjester som kjører firmabil kan benytte gjesteparkeringen, så lenge firmabilen ikke er i tjeneste. Beboere som har firmabil kan ikke benytte gjesteparkeringen.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap, eller være registrert i vaktselskapets app.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede

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

4.5 Sykler/sparkesykler

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

Elsparkesykler som eies av kommersielle aktører (eks. Voi, Ryde etc) skal alltid parkeres utendørs ved sykkelstativene. Parkering av private elsparkesykler skal skje på avsatte plasser for sykkelparkering i garasjeanlegg.

Lading av elsparkesykler er ikke tillatt innendørs, verken i boligene eller i garasjeanlegget.

4.6 Ladepunkt for el-biler

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder

Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser

Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. For å sikre enhetlighet i merking, skal alle postkasser være utstyrt med godkjente postkasseskilt som følger styrets retningslinjer for design og størrelse. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis

Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

Sak nr 11 til ordinært årsmøte – endring i husordensreglene - tillatelse for gjester med firmabil på gjesteparkering

Bakgrunn: I dagens husordensregler er det ikke tillatt for firmabiler å parkere på gjesteparkeringen. Dette skaper utfordringer for beboere som har gjester som kjører firmabil og ønsker å parkere på gjesteparkeringen. For å gjøre det enklere for beboernes gjester, foreslår vi en endring i husordensreglene som tillater gjester med firmabil å parkere på gjesteparkeringen, så lenge firmabilen ikke er i tjeneste. Det vil fremdeles ikke være tillatt for beboere selv som har firmabil å parkere på gjesteparkeringen.

Forslag: Styret foreslår å oppdatere husordensreglene for å inkludere en bestemmelse som tillater gjester med firmabil å parkere på gjesteparkeringen, med følgende begrensninger:

- Firmabiler som er i tjeneste kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Beboere som har firmabil kan ikke benytte gjesteparkeringen.

Dagens ordlyd i husordensreglene:

4.3 Gjesteparkering

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

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

Forslag til ny ordlyd i husordensreglene:

4.3 Gjesteparkering

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

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

Gjester som kjører firmabil kan benytte gjesteparkeringen, så lenge firmabilen ikke er i tjeneste. Beboere som har firmabil kan ikke benytte gjesteparkeringen.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap, eller være registrert i vaktselskapets app.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

Vedtak: Vi ber årsmøtet om å vedta endringen i husordensreglene i henhold til ovenstående forslag.

Konklusjon: En endring i husordensreglene som tillater gjester med firmabil å parkere på gjesteparkeringen vil bidra til å gjøre det enklere for beboernes gjester og skape et mer fleksibelt parkeringssystem. Styret anbefaler derfor at forslaget godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedlegg: Forslag til endrede husordensregler.

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021 og 22.mai 2023

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for beboernes gjester og skal ikke brukes av beboere selv. Gjester skal parkere på parkeringsplass merket «gjester».
Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal kun benyttes av personer som innehar parkeringskort utstedt av kommunal myndighet. Parkeringskortet skal være god synlig i bilruten.
Plassene kan også benyttes av utrykningskjøretøy i tjeneste.

4.5 Sykkelparkering
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder
Det skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser
Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis
Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet
Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

HUSORDENSREGLER FOR SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Vedtatt av årsmøtet med hjemmel i vedtektenes § 3-2 den 13.januar 2020, sist endret den 10.juni 2021, 22.mai 2023 og 14.mai 2025

1. Generelt

1.1 Formål

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Konsekvenser ved brudd på husordensreglene

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

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

2. Hensyn til naboer

2.1 Generelt

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon mellom kl. 22.00 og 0800.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt. Dette gjelder også garasjeanlegg.

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

2.2 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke etterlates på eller ved fellesområder. Hundeeiere skal unngå at hunden tisser på plenarealene da plenen tar skade av det. Hunder skal til enhver tid være i bånd. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

2.3 Grilling

Grilling på altan, balkong eller terrasse er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
Grillen skal stå stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Gassflaske må oppbevares ute hele året.

3. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes på anviste plasser utenfor hovedinngang ved 261.
Søppelnedkastene er oppdelt i beholdere for restavfall, papir/papp og plast. Avfall skal ikke forlates på utsiden av inngangsdører, i fellesareal, i gangen eller ved siden av avfallsanlegg.
Papp skal rives opp i mindre biter for å unngå at nedkastet tettes igjen.

4. Garasjeanlegg og parkering

4.1 Generelt

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.
Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesarealet mellom blokkene.
På sameiets eiendom er det kun tillatt å parkere i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg

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

Garasjeporten skal holdes stengt, og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Lagring av løsøre og innbo skal skje i seksjonseiernes boder. Dette gjelder også bildekk.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten tilsyn av voksne.
Fjernkontroll for åpning av garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet fjernkontroll må straks meldes til styret.

4.3 Gjesteparkering

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

Bruk av parkeringsplass på gjesteparkering skal være begrenset i tid og gjester skal dermed ikke ha et fast og varig opphold i sameiet, herunder skal gjest ikke ha folkeregistrert adresse i sameiet og ikke bo i samme bolig som seksjonseier. Gjesteparkering i mer enn 3 døgn forutsetter samtykke fra styret.

Gjester som kjører firmabil kan benytte gjesteparkeringen, så lenge firmabilen ikke er i tjeneste. Beboere som har firmabil kan ikke benytte gjesteparkeringen.

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

Overtredelse av bestemmelsene om gjesteparkering vil medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

Tillatelser fra styret skal plasseres godt synlig i kjøretøyet for kontrollerende vaktselskap, eller være registrert i vaktselskapets app.

Klage på ilagt kontrollavgift fremsettes for kontrollerende vaktselskap.

4.4 Parkeringsplasser for forflytningshemmede

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

4.5 Sykler/sparkesykler

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngangsdør, på sykkelparkering i garasjen, eller i sykkelrom i kjelleren i 261.

Elsparkesykler som eies av kommersielle aktører (eks. Voi, Ryde etc) skal alltid parkeres utendørs ved sykkelstativene. Parkering av private elsparkesykler skal skje på avsatte plasser for sykkelparkering i garasjeanlegg.

Lading av elsparkesykler er ikke tillatt innendørs, verken i boligene eller i garasjeanlegget.

4.6 Ladepunkt for el-biler

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

5. Fellesområder

5.1 Orden i fellesområder

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller fellesarealer. Gjenstander som blir plassert på fellesarealer både ute og inne, kan bli fjernet og kastet av styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

5.2 Kjøring på fellesområder

Det er ikke tillatt å kjøre inn på fellesområdet mellom blokkene. Skilting skal følges. Uniformerte biler kan etter avtale med styret kjøre inn på fellesområdet for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Ved flytting og levering av store kolli til 265 som ikke kan transporteres inn gjennom garasjeporten, kan styret gi tillatelse til innkjøring. Beboer skal følge bil inn og ut.

5.3 Inngangsdører og postkasser

Den enkelte seksjonseier plikter å se til at merking av postkasse og egen inngangsdør er oppdatert og viser hvem som disponerer boligen. For å sikre enhetlighet i merking, skal alle postkasser være utstyrt med godkjente postkasseskilt som følger styrets retningslinjer for design og størrelse. Ved tap av nøkler, kontaktes styret umiddelbart.

5.4 Heis

Benytt heisene hensynsfullt, ikke minst ved flytting eller annen tung og krevende transport. Nøkkel til heisdør kan lånes av styret.

5.5 Sikkerhet

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendighet slippes inn igjennom hoveddører eller gjennom garasjeport.

6. Boder og oppbevaring

Bodene tilhører den enkelte seksjonseier. Den enkelte står fritt til å innrede samt disponere egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer, gassflasker eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom, eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr.
Boden må ikke møbleres slik at spredning fra sprinkleranlegget hindres.

7. Montering på fasadevegger, balkonger og terrasser

Det er tillatt å montere vindskjerming og flaggfeste iht. veiledning utarbeidet av styret.
Det er tillatt å montere fastmonterte terrassevarmere i tak på balkong.
Montering av andre gjenstander på fasadevegger, altaner, balkonger og terrasser er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Ved skader eller lekkasje forårsaket av ikke håndverksmessig montering i fasadevegg, er eier erstatningspliktig.

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

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

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

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

8. Skader og forsikring

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Skade på eiendommen skal straks meldes til styret. Styret vil avgjøre om skaden skal dekkes av sameier eller av felles ansvarsforsikring. Dersom sameier påfører, eller har håndverkere som påfører, skade på eiendommen, som dekkes av sameiets forsikring, må sameier betale sameiets egenandel.

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

Sameier som forårsaker utrykning fra vaktselskap ved utløst brannalarm på grunn av uforsiktighet ved matlaging, bruk av åpne flammer o.l., faktureres for egenandelen fra vaktselskapet.

9. Eierskifte og utleie

Eiere som selger eller leier ut sin leilighet skal melde dette til styret.

Sandslihøyden Sameie – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av Miriam Nerhovde, Krishna Prasad Aryal og Atle Wedaa.

Valgkomiteen startet opp arbeidet med vårt første møte den 30. januar. Under konstitueringen ble Atle Wedaa foreslått og valgt som leder av valgkomiteen.

Valgkomiteen har gjennomført fire fysiske møter i tillegg til kontakt via e-post, telefon og sms.

Det har videre vært gjennomført samtaler med samtlige representanter fra styret som er på valg i år, men også med de øvrige styremedlemmene.

Valgkomiteen har og gjennomført flere samtaler med beboere/eiere i sameiet.

Det har blitt publisert oppslag på VIBBO to ganger, henholdsvis den 5. februar og den 25 mars. Her har valgkomiteen oppfordret beboerne i sameiet om å komme med forslag på styrekandidater til valgkomiteen.

Samme oppslag er også publisert to ganger på Facebooksiden Sandslihøyden Sameie.

Alle de foreslåtte kandidatene er forespurt av valgkomiteen om de er villige til å motta de vervene de er foreslått å bekle.

I vårt arbeid har valgkomiteen prøvd så godt det har latt seg gjøre å fordele kandidatene både etter kjønn, alder og oppgang.

Valgkomiteen har og lagt vekt på å få til en likest mulig fordeling mellom kvinner og menn og den fremlagte innstillingen har samme kjønnsbalanse som det som har vært tilfelle i det sittende styret.

Det har også vært viktig for valgkomiteen i vårt arbeid å jobbe for at vi får med oss styreleder Tone Cecilie Frønsdal og styremedlem Jan Erik Larsen videre i det nye styret.
Dette er og tydelige signaler som øvrige styremedlemmer har formidlet til valgkomiteen.
Bakgrunnen for dette er først og fremst den viktige jobben de begge to har gjort og fremdeles gjør i forbindelse med reklamasjonssakene overfor tidligere Bonava, nå Nåbo.

Alle oppganger er representert i forslaget til nytt styre.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig og er som følger

Som styreleder foreslåes Tone Cecilie Frønsdal. Tone forslåes til gjenvalg for 2 år.

Som styremedlem foreslåes Jan Erik Larsen. Jan Erik foreslåes til gjenvalg for 2 år.

Som styremedlem foreslåes Lars Lynghaug. Lars foreslåes valgt for 2 år.

Styremedlem: Diana Czernia Veland, ikke på valg 265

Styremedlem: Harald J. Jensen, ikke på valg 261

Som varamedlem foreslåes Erik Martin Tonning. Erik foreslåes valgt for 1 år.

Som varamedlem foreslåes Kristin Bjermeland. Kristin er ny inn i styret og foreslåes valgt for 1 år.

Sandsli den 14.04.2025

For valgkomiteen

Atle Wedaa

Protokoll fra årsmøte i Sandslihøyden Sameie

Onsdag 3.11.2021 kl 19.

Avholdt på Scandic Flesland Airport hotell.

Det henvises til innkallingen for informasjon om sakene som ble behandlet.

Sak 1 Konstituering.

a. Valg av møteleder - Nils Nesheim ble valgt som møteleder
b. Antall stemmeberettigede 39 herav 6 fullmakter
c. Valg av referent - Tone Cecilie Frønsdal ble valgt som referent
d. Protokollvitner - Harald Jensen og Madeleine Sjøberg ble valgt som protokollvitner.
e. Tellekorps ble oppnevnt og er de samme personene som protokollvitnene
f. Sakslisten og innkallingen ble godkjent. Årsmøtet er lovlig satt.

Sak 2 Honorar til styret for perioden ordinært årsmøte 2020 – ordinært årsmøte 2021

Styrets forslag var på kr 200 000,- for ovennevnte periode. Vedtaket krever alminnelig flertall.
I tillegg kom et benkeforslag på kr 150 000,-.
Det ble først votert over styrets forslag. Voteringen foregikk skriftlig.

a. Antall stemmer ja: 23
b. Antall stemmer nei :16

Vedtak: Styrets forslag på kr 200 000,- ble vedtatt.

Sak 3 Fast levegg til leiligheter i 1.etasje.

Voteringen ble gjennomført i flere omganger for å skape klarhet i hva det ble votert for. Vedtakene krever kvalifisert flertall (2/3), altså 26 stemmer eller mer for å bli vedtatt.

Det ble først votert over hvorvidt det tillates oppført levegg. Det ble gjennomført skriftlig avstemming.

a. Antall stemmer ja: 28
b. Antall stemmer nei: 11

Vedtak: Forslaget ble vedtatt og det tillates å sette opp faste levegger til leilighetene i 1.etasje.

Det ble deretter votert over hvorvidt det er opp til hver enkelt om de vil sette opp fast levegg eller om dette skulle gjennomføres for alle. Det ble stemt ja for alternativet hvor det er opp til hver enkelt om de ville sette opp fast levegg. Det ble gjennomført skriftlig avstemming.

a. Antall stemmer ja: 32
b. Antall stemmer nei: 5
c. Blanke stemmer :2

Vedtak: Forslaget ble vedtatt og det er opp til hver enkelt om de vil sette opp fast levegg.

Deretter ble det votert over om utformingen skal være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover eller om det er opp til hver enkelt å velge utforming. De som stemte ja, stemte for at utformingen skulle være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover.

a. Antall stemmer ja 31
b. Antall stemmer nei 8

Vedtak: Forslaget ble vedtatt og det skal være lik utforming som for leilighetene i 2.etasje og oppover.

Det kom benkeforslag på om styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres. Avstemming ble gjennomført ved håndsopprekning.

36 stemmeberettigede stemte for at styret skal godkjenne estetikken.

Vedtak: Styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres

Signaturer:

Tone Cecilie Frønsdal – referent

Harald Jensen – protokollvitne

Madeleine Sjøberg - protokollvitne

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 6782 **Selskapsnavn:** SANDSLIHØYDEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SANDSLIHØYDEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923014357
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Olinemor, Sandsli bo- og aktivitetssenter, Sandslimarka 249.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tone C. Frønsdal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 36 oppmøtte og 6 fullmakter, totalt 42 stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Jan Erik Larsen foreslått. Som protokollvitner ble Kristin Bjermeland foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 235 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Internett og TV avtale

Se vedlagte redegjørelse for saken.

Styrets innstilling
Styret foreslår å inngå avtale med ny leverandør i samsvar med innstilling som fremgår av saksfremlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Avtale med ny leverandør inngås i samsvar med innstilling som fremgår av saksfremlegget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til vedtektsendring - valgkomite

Fremmet av: Valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres i samsvar med forslaget som ble lagt frem.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag til endring i husordensreglene - postkasseskilt

Se vedlagte saksfremlegg

Styrets innstilling
Styret innstiller på endring i husordensreglene i samsvar med saksfremlegget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag til endring i husordensreglene pkt. 4.4 pkt. 1 - plassering av el-sparkesykler. Pkt. 2 utsettes og utredes i ettertid for å finne en god løsning.

Se vedlagt saksfremlegg

Styrets innstilling
Styret foreslår endringer i husordensreglene i samsvar med saksfremlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i samsvar med nytt saksfremlegg. Endring i husordensreglene pkt. 4.4 pkt. 1 - plassering av el-sparkesykler. Pkt. 2 utsettes og utredes i ettertid for å finne en god løsning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag til endring i husordensreglene - gjester med firmabil tillates å parkere på gjesteparkering

Se vedlagt saksfremlegg

Styrets innstilling
Styret foreslår endringer i husordensreglene i samsvar med forslaget i saksfremlegget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i samsvar med forslaget i saksfremlegget
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styremedlemmer - se vedlegg fra valgkomiteen.

Dersom årsmøtet har besluttet vedtektsendring knyttet til valgkomite eller om årsmøtet selv ønsker at det skal engasjeres valgkomite, gjennomføres det også valg av valgkomite.

Formelt sett skal det også velges delegater til veisameiet - 10 personer. Det foreslårs at samtlige styremedlemmer er delegater (7 personer) pluss valgkomiteens medlemmer (3 personer). Dersom ett av valgkomiteens medlemmer er aktivt styremedlem, må det velges en person utenom.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tone Cecilie Frønsdal

Følgende stilte til valg:
Tone Cecilie Frønsdal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Erik Larsen
Lars Lynghaug

Følgende stilte til valg:

Jan Erik Larsen
Lars Lynghaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Bjermeland
Erik Martin Tonning

I tillegg ble det valgt 3 personer til valgkomiteen. Dette var Terje Henneli, Tove Solvi og Madeleine Sjøberg. Som representanter til veisameiet ble samtlige styremedlemmer valgt, samt medlemmene av valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Kristin Bjermeland
Erik Martin Tonning

13. Oppføring av rekkverk i glass - Heidi Weidel

Fremmet av: Heidi Weidel - seksjon nr 35

Søknad fra Heidi Weidel i nr 265, 1.etasje. Hun har delvis oppført glassrekkverk på sin platting og ønsker å sette opp rekkverk rundt resterende del av plattingen.

Utformingen er ikke i samsvar med årsmøtets vedtak den 3.11.2021 hvor det står i sak 3: *"Deretter ble det votert over om utformingen skal være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover eller om det er opp til hver enkelt å velge utforming. De som stemte ja, stemte for at utformingen skulle være lik som for leilighetene i 2.etasje og oppover.*

1. *Antall stemmer ja 31*
2. *Antall stemmer nei 8*

Vedtak: Forslaget ble vedtatt og det skal være lik utforming som for leilighetene i 2.etasje og oppover.

Det kom benkeforslag på om styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres. Avstemming ble gjennomført ved håndsopprekning.

36 stemmeberettigede stemte for at styret skal godkjenne estetikken.

Vedtak*: Styret skal godkjenne estetikken før tiltaket kan gjennomføres"*

Siden utformingen ikke er i samsvar med årsmøtets vedtak, har ikke styret anledning til å godkjenne glassrekkverket. Årsmøtet må derfor ta saken til behandling.

Styrets innstilling
Styret foreslår å fastholde utformingskravet som ble gitt på årsmøtet i november2021. Forslaget om å oppføre glassrekkverk godkjennes ikke. Det skal stemmes ja eller nei på forslaget til vedtak fra Heidi Weidel. En godkjenning krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Protokollen fra årsmøtet november 2021 vedlegges i sin helhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppføring av glassrekkverk knyttet til platting for seksjon nr 35 godkjennes med presisering om klart glass og mørke stolper. Forøvrig gjelder opprinnelig vedtak fra 2021.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Signering protokoll:
Møteleder: Tone C. Frønsdal /S/
Protokollfører: Jan Erik Larsen /S/
Protokollvitne: Kristin Bjermeland /S/

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Arnt H Mandrup	Geir Hanssen	201717383/114	100521

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 116 Bnr 117
Adresse	:	Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver	:	Bonava Norge AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.05.2021, rammetillatelse datert 06.11.2017 og tillatelse til endring datert 14.03.2019, 08.04.2019 og 07.05.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for *nye boliger på delfelt BBB4, parkeringsanlegg, infrastruktur mm.*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Geir Hanssen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bonava Norge AS, Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
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.
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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/273/0/0
Utlistet 20. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6272666694	Grunneiendom	0	Ja	6 581,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61500000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,9 %
61500000	2011 - Kjøreveg	0,1 %
61500000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
65860000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119 MFL., SANDSLIMARKA 260	2	202220507
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684
71880000	35	Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan	1	202511821
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

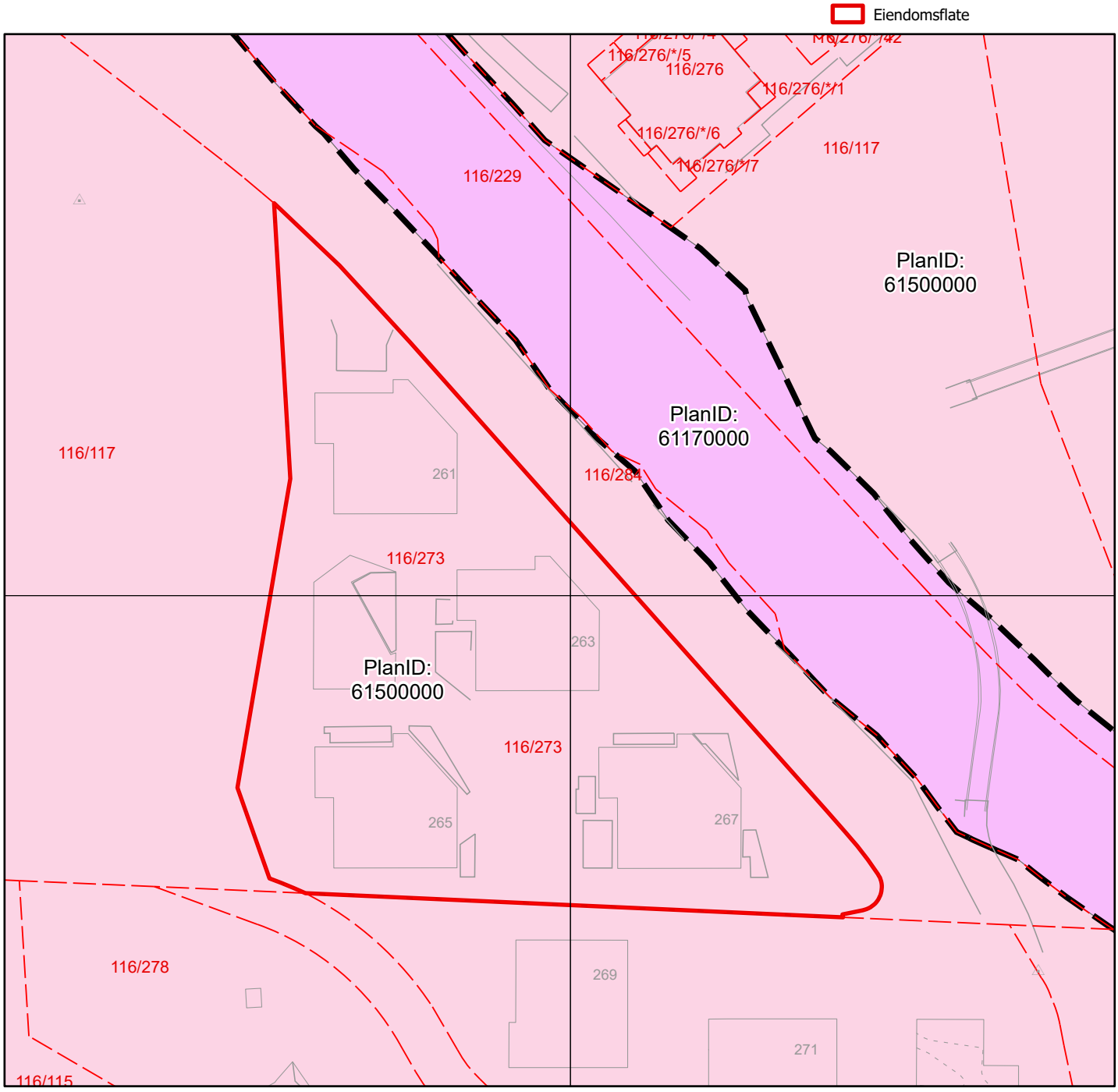
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/273
Dato: 20.03.2026 Adresse: Sandslimarka 265 m.fl.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

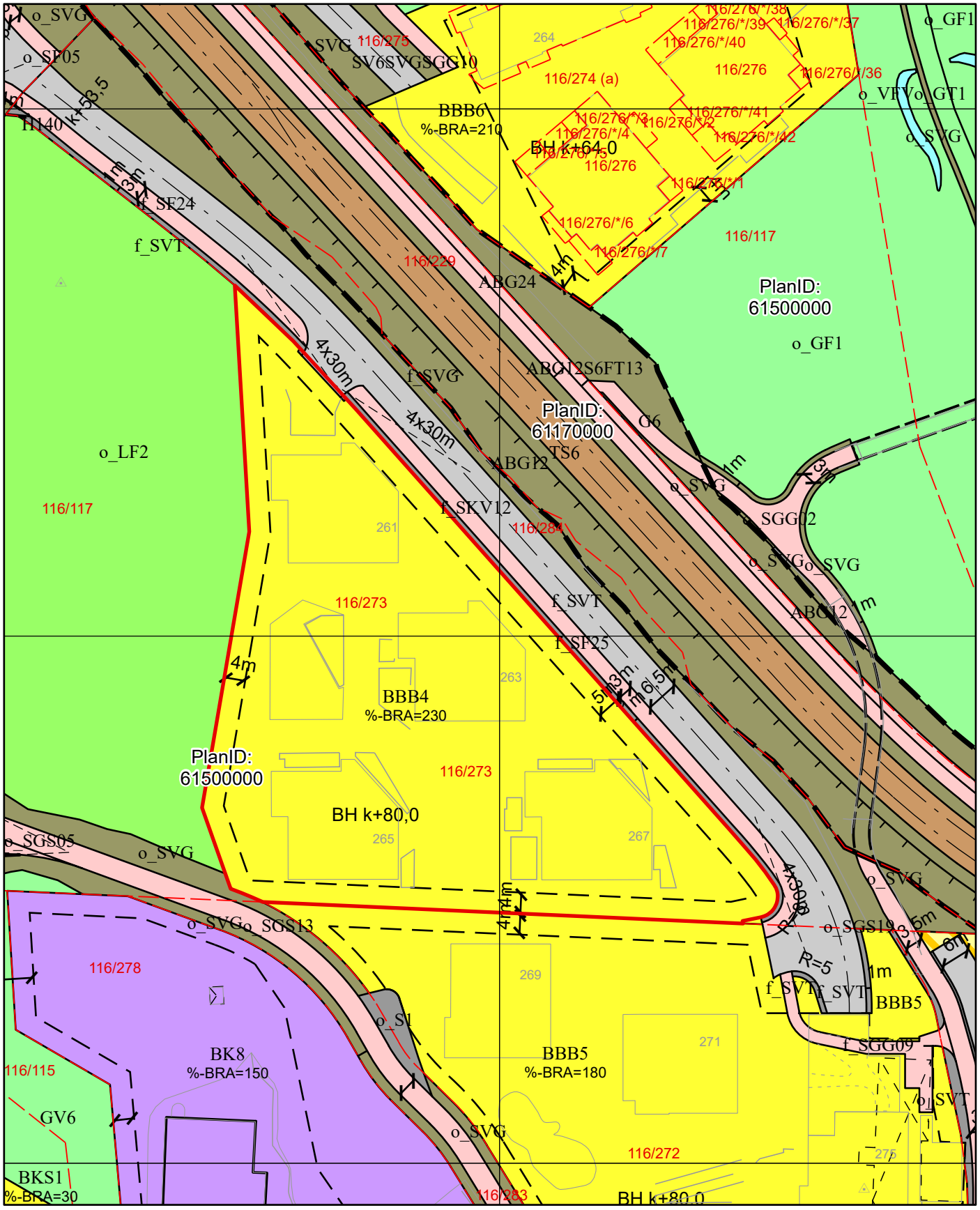
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/273
Dato: 20.03.2026 Adresse: Sandslimarka 265 m.fl.

PlanID(er): 61500000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1310 - Kontor

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

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3060 - Vegetasjonsskjerm

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

5130 - Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel

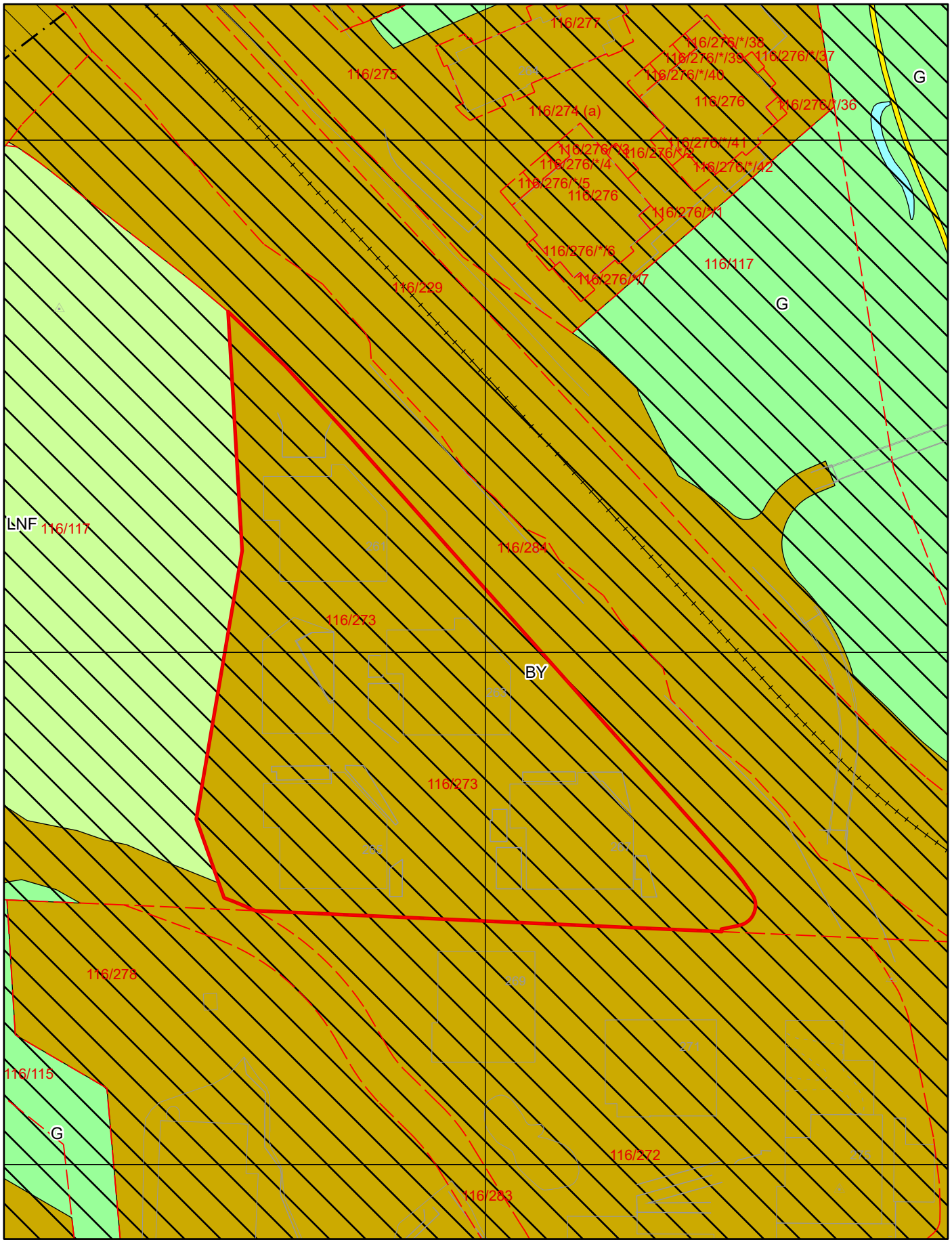
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/273
Adresse: Sandslimarka 265 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder