Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandsliåsen 57 B, 5254 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 116, bnr. 290, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 06.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2429 **PropCloud ref nr:** VZ5456

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Bjerk takst
BJERKTAKST.NO

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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:
Fireroms selveierleilighet i 4.etg.
Sørvendt altan på 9,4 m² med utgang fra stue.
Østvendt altan på 2,3 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg. på 6,0 m².

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses
å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses
å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Fasader består hovedsaklig av teglstein og tre.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad.
Altandører: Skyvedører med felt av isolerglass.

Altaner:
Sørvendt altan på 9,4 m² med utgang fra stue.
Østvendt altan på 2,3 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Innvendige dører:
Hvite slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1:
Areal: 5,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

Bad 2:
Areal: 3,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

Vannbåren varme:

Beskrivelse av eiendommen

Radiator i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Hovedsikring på 40 ampere.
Overbelastningsvern på ?? ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 7 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på begge bad.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

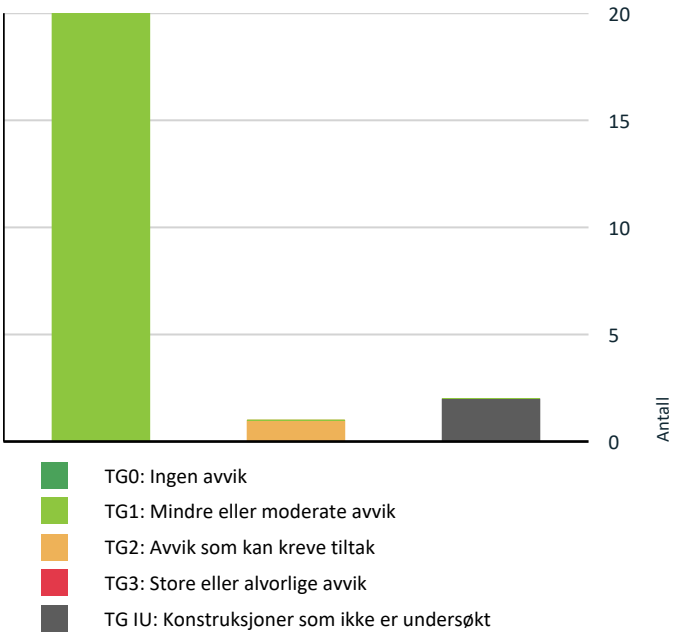
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt for dette oppdraget, men det er fremvist ferdigattest.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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 > 4.etg. > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4.etg. > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.etg. > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Opplyst fra Ambita.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entrédør: Malt dørblad.
Altandører: Skyvedør med felt av isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sørvendt altan på 9,4 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av aluminium og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,2 meter.

Østvendt altan på 2,3 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stål.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,2 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Rom:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite slette dørblad.

VÅTROM

4.ETG. > BAD 1

Generell

Beskrivelse
Areal: 5,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

4.ETG. > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

4.ETG. > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

4.ETG. > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bildet viser sluk.

4.ETG. > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

4.ETG. > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

4.ETG. > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi boligen er nylig oppført (under to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når boligen er nylig oppført».

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

4.ETG. > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

4.ETG. > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

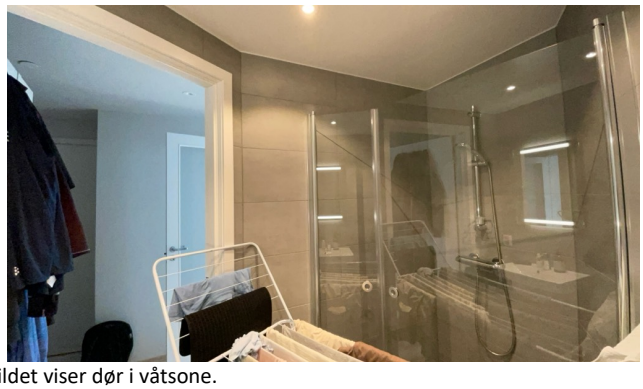
• Det er avvik:

- Det er dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj). Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes.

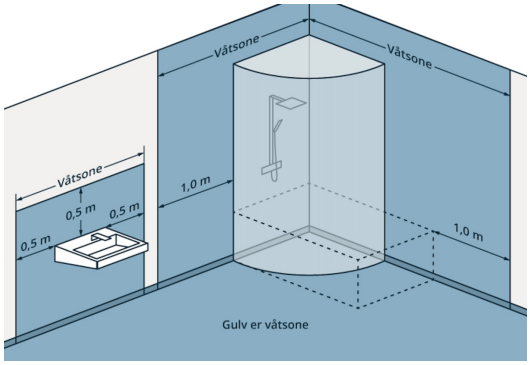
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser dør i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

4.ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

4.ETG. > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bildet viser sluk.

4.ETG. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

4.ETG. > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

4.ETG. > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi boligen er nylig oppført (under to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når boligen er nylig oppført».

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

4.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

4.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiator i stue.

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 i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Hovedsikring på 40 ampere.
Overbelastningsvern på ?? ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 7 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på begge bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Byggeår.

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

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

   Elektrisk anlegg ble installert i 2024.
   Samsvarerklæring er ikke fremvist, men det er fremvist ferdigattest.

   Spotter og dimmer installert i 2025.
   Samsvarserklæring er fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

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

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

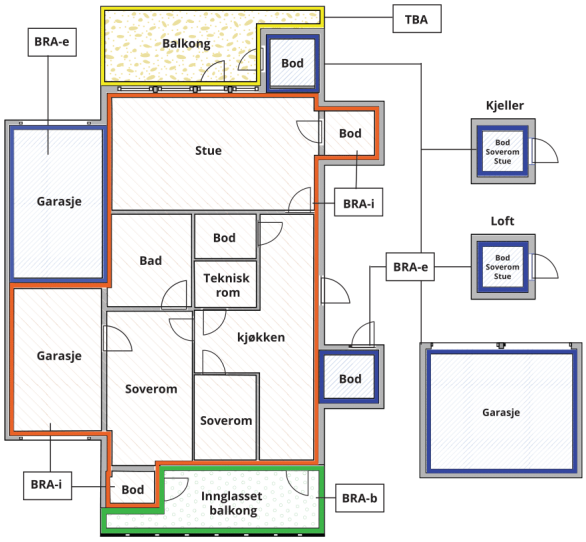
Hva er måleverdig areal?

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)**
U.etg.		6		6	
4.etg.	95			95	11
SUM	**95**	**6**			**11**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Tilhørende bod	
4.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad 1, bad 2, bod		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 4.etg:
- Entré: 5,5 m²
- Gang: 8,5 m²
- Sov 1: 7,0 m²
- Sov 2: 7,1 m²
- Sov 3: 12,1 m²
- Stue/kjøkken: 36,6 m²
- Bad 1: 5,8 m²
- Bad 2: 3,5 m²
- Bod: 3,4 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:
- Bod i u.etg: 6,0 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i underetasje (merket "S13").
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mange vegger/hjørner er ikke utført med 90 graders vinkler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt for dette oppdraget, men det er fremvist ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Martine Haldorsen Leknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	290		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandsliåsen 57 B

Hjemmelshaver
Monsen-Turøy Magnus, Leknes Martine Haldorsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, eneboliger, rekkehus/tomannsboliger og næringsbygg.

Det er kort avstand til Fanatorget med et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.
Fine turmuligheter i nærområdet og ellers i bydelen.
Området har et godt utvalg av idrettsanlegg og fritidstilbud, blant annet Sandslihallen,
Sandsli idrettsanlegg og Liland idrettsplass.
Det er flere skoler i området, herunder Skranevatnet skole, Aurdalslia skole,
Sandsli videregående skole, Liland skole, Søreide skole, Ytrebygda skole,
Rå skole og Nordahl Grieg videregående skole.
Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler.
Det er ca. 750 meter til nærmeste bybanestopp.
Det kan videre nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser,
blant annet Equinor, ABB, Aibel, Telenor, Shell og Bergen lufthavn.
Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ((65340000)).
Planid: 65340000
Saksnr: 2016/38624.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN.
Type plan: Detaljregulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 28.05.2020.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan)
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Sandsli.
Valgkrets: Sandsli valgkrets.
Kirkesogn: Fana.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg, plass 94.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.
Sameiebrøken er fordelt: 95 / 4250

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	Opprinnelig rapport
2	11.04.2026	Endring etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VZ5456

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260165
Addresse	Sandsliåsen 57B		
Postnr.	5254	Sted	SANDSLI
Selgers navn	Magnus Monsen-turøy		
Selgers navn	Martine Haldorsen Leknes		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M M
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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:

Terrasse dør mot liten altan ble justert av firma som installerte den. Dette ble gjort på reklamasjon.Vinduer i stuen ble justert av firma som installerte dem (NorDan). Dette ble gjort på reklamasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selskapet som installerte døren. Reklamasjon.Nordan fikset vinduene. Reklamasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

og
ufaglært

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

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

Beskrivelse:

S46 bygges ved siden av hotellet.

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

Beskrivelse:

S46 bygges ved siden av hotellet, men riving vil være ferdig før kjøper overtar leiligheten. Oppreising av byggene rundt har ikke vært sjenerende for vår leilighet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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	07.04.2026
Signert av	*Magnus Monsen-turøy*
Signert av	*Martine Haldorsen Leknes*

Initialer selger:
M M
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sandsliåsen 57B, 5254 SANDSLI**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276753**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301072800**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **89,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 883 kWh**



Sandsliåsen 57B, 5254 SANDSLI

Detaljering

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

Sandsliåsen 57B, 5254 SANDSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sandsliåsen 57 A-D org. nr. 832 975 672

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sandsliåsen 57 A-D. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.12.2023

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 66 seksjoner på eiendommen Gnr.116 Bnr 290 i Bergen kommune. I tillegg inngår «Fellesareal» som er eiet i fellesskap av dette sameiet og andre sameier som hører til utbyggingsprosjektet «Sandsli 360» Det utarbeides egne vedtekter som regulerer forhold knyttet til bruk, drift og vedlikehold av «Fellesarealet», jfr vedtektenes pkt 11-5

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en/flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Private uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

BESKYTTET

.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

BESKYTTET

.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca [XXX] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sandsli 360 Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere, boligselskaper, andelseiere innenfor utbyggingsområdet «Sandsli 360» og andre som har ervervet bruks- og eiendomsrett til p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Sandsli 360» , gnr 116, bnr 285, gnr 289 og bnr 290.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr 2.avsnitt.

BESKYTTET

.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Rolvsrud Arean Sameie

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
Garasjeanlegget har anlegg for elbillading for minimum XX p-plasser maksimum XX p-plasser. Det er etablert system med laststyring.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

BESKYTTET

.

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i anleggseiendommen (Garasjesameiet). Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av eier som gjør krav på HC-plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

BESKYTTET

.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

BESKYTTET

.

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og/eller tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser i egen anleggseiendom fordeles iht vedtekter for anleggseiendommen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal

BESKYTTET

.

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET

.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

BESKYTTET

.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

BESKYTTET

.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BESKYTTET

.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

BESKYTTET

.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Sandsli 360 Fellesareal»

Sandsli 360 sameie 3 har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer og evt. fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, anleggseiendomer, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer, og fjernvarmesentraler som blir etablert og Sandsli 360 sameie 3 er forpliktet til å etterleve disse.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca [XXX] boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom, velforening, fjernvarmesentraler mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA / Sandsliåsen Utbygging AS], har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Sandsli 360”.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1200
SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:00, Fellesrommet "Utsikten" i Sandsliåsen 57 A.

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 møtet. 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.

Oppfordring til deltakelse

Styret ønsker å oppfordre alle beboere til å møte på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste arenaen for medvirkning i sameiet. Beboerne bes å møte i god tid for registrering før møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsregnskap, årsrapport
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57
8. Bosspann til hundeposer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D

Sak 1

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 2

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

Thor Strømme er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det registrerte stemmeberettigede og innleverte fullmakter anses som godkjent

---

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fredrik Liland er valgt.

Sak 5

Årsregnskap, årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap og framlegging av årsrapport.

b) For 2025 hadde vi et negativt driftsresultat. Dette ble i hovedsak dekket inn av egenkapital fra driftsåret 2024.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes, .

Vedlegg

1. 1200 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 1200 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Årsrapport 2025 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000,-

Sak 7

Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D, Sameiet Sandsliåsen 57 E-H og Sameiet Sandsliåsen 57 I-M har besluttet å fremme forslag om sammenslåing av sameiene på årsmøtene til sameiene. Dette bygger på en vurdering av at en sammenslåing erfaringsmessig vil gi administrative, økonomiske og driftsmessige gevinster.

Et sammenslått sameie vil blant annet kunne oppnå en årlig besparelse på om lag kr 100 000 i forretningsførerhonorar og rundt kr 60 000 i revisjonshonorar, sammenlignet med hva de tre sameiene samlet betaler i dag. I tillegg ligger det et potensial for ytterligere kostnadsbesparelser gjennom samordning og reforhandling av ulike drifts- og vedlikeholdsavtaler knyttet til bygning, eiendom og tekniske installasjoner. Det kan også installeres vannmåler, slik at man går bort fra «stipulert» forbruksavgift på vann/avløp til etter faktisk forbruk.

Juridisk grunnlag

En sammenslåing reguleres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For å kunne gjennomføre en sammenslåing kreves:

- At hvert sameie behandler saken på sitt årsmøte, og
- At forslaget vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene i hvert av de tre sameiene

Eierbrøker

Dagens eierbrøker i alle tre sameiene er basert på seksjonenes bruksareal (BRA), noe som gjør sammenslåingen uproblematisk med tanke på krav om videreføring av relative eierbrøksforhold.

Ved sammenslåing gjelder:

- Teller (seksjonens BRA) opprettholdes uendret
- Nevner erstattes med samlet BRA for det nye, samlede sameiet

Samlet oversikt over gamle og nye seksjonsnumre og eierbrøker fremgår av **vedlegg 1.**

Nye felles vedtekter

Sammenslåingen forutsetter vedtak av nye felles vedtekter. Dagens vedtekter er i stor grad like, og et forslag til nye samlede vedtekter følger som **vedlegg 2.**

For å samkjøre vedtektene er det gjort følgende tilpasninger:

- Sameiet får nytt navn: Sameiet Sandsliåsen 57
- Eiere av seksjoner i dagens Sameiet Sandsliåsen 57 A-D vil ha eksklusiv bruksrett til fellesterrassen i Sandsliåsen 57 A da dette anses som en del av det som var inkludert i kjøpesum for de aktuelle seksjonene
- Punkt som omtaler rettigheter/plikter de tre sameiene har i dag i forhold til hverandre er omskrevet eller fjernet for at vedtektene skal samsvare med faktiske forhold etter sammenslåing

Økonomiske forhold

Det legges til grunn at alle tre sameier skal bidra med samme egenkapital per BRA. Dersom et eller to av sameiene har opparbeidet kapital som overstiger det som kreves for å oppnå lik egenkapital per BRA ved sammenslåingen, vil dette overskytende beløpet bli satt til side og utbetalt til seksjonseierne det gjelder etter at sammenslåingen er gjennomført.

Plan for sammenslåing

A) Gårds-, bruks- og seksjonsnummer

Et sammenslått sameie vil omfatte: Gnr. 116, bnr. 285, snr. 1–203 i Bergen kommune.

Se vedlegg 1 for oversikt over gårds-, bruks- og seksjonsnummer.

B) Vedtekter for det utvidede sameiet

Forslag til nye vedtekter følger av vedlegg 2.

C) Beregning av eierbrøker

Fremgår av vedlegg 1.

D) Årsmeldinger og regnskap

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for de respektive sameiene følger i vedlegg 3.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling
Styret anbefaler seksjonseierne å stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Plan for sammenslåing godkjennes i tråd med saksfremstilling

Vedlegg
4. Vedlegg 1 - Gårds- bruks- seksjonsnummer og brøk for utvidet sameie.pdf
5. Vedlegg 2 Sameiet Sandsliåsen 57 vedtekter for sammenslått sameie.pdf
6. Vedlegg 3 Årsregnskap 2025 med rev beretning for de tre sameiene.pdf
7. Vurderinger som er gjort.pdf

Sak 8
Bosspann til hundeposer

Forslag fremmet av:
Marion Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sette opp bosspann til hundeposer ved trinn 3.

Styrets innstilling
Beboerne har lett tilgang til nedkast for restavfall som også kan benyttes til hundeposer. Et slikt bossspann kan være et tilbud til andre enn beboerne men styret mener dette ikke er sameiet sitt ansvar. Vi ser heller ingen grunn til å påta oss tømming av et slikt spann. Minner om at vårt fellesareal ikke er et lufteområder for hunder og benytter anledningen til å oppfordre alle til å plukke opp bæsj etter hunden sin.

Konklusjon: Styret vil ikke anbefale forslaget.

Forslag til vedtak

Foreslår å sette opp et bosspann til hundeposer, på det lille bygget på gresset mellom 57B og posten sine pakkebokser, slik som på baksiden av det lille bygget ved garasjeporten og lekeplassen ved trinn 1.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thor Strømme

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lise Lepsøy
- Nina Thuen Sandnes
- NN NN

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

- NNN NN

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på 226 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 20. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832975672, KLIENTNR. 1200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 673 589	1 491 063	1 630 000	1 774 068
Andre inntekter	3	4 214	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 677 803**	**1 491 063**	**1 630 000**	**1 774 068**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	0	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-129 000	0	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 289	0	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-113 230	-95 267	-114 000	-119 130
Konsulenthonorar		-505	-7 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-368 164	-278 418	-270 000	-310 900
Forsikringer		-186 582	-166 757	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	8	-106 667	-70 941	-100 000	-104 500
Energi/fyring	9	-257 956	-200 383	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 692	-251 790	-332 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-346 441	-224 147	-181 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 904 715**	**-1 295 078**	**-1 594 000**	**-1 760 200**
DRIFTSRESULTAT		**-226 912**	**195 985**	**36 000**	**13 868**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 527	1 308	0	0
Finanskostnader	12	-2 733	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**794**	**1 222**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-226 118**	**197 207**	**36 000**	**13 868**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		226 118	197 207		

Dokument-ID 09222115557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832975672, KLIENTNR. 1200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	4 513
Forskuddsbetalte kostnader		127 897	106 192
Driftskonto OBOS-banken		0	162 779
Sparekonto OBOS-banken		2 956	0
SUM OMLØPSMIDLER		**130 923**	**273 484**
SUM EIENDELER		**130 923**	**273 484**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	-28 911	197 207
SUM EGENKAPITAL		**-28 911**	**197 207**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 376	30 808
Leverandørgjeld		73 855	45 468
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		30 603	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 834**	**76 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**130 923**	**273 484**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 A-d

Thor Strømme Lise Lepsøy Nina Thuen Sandnes

Erik Holm Andersen

Dokument-ID 09222115557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

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

Startkapital	6 925
Felleskostnader	1 304 096
Garasje	100 118
TV/Bredbånd	262 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 673 589**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning S1200/1223/1878	465
Startkapital	2 625
Utleie	1 124
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 214**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 189**

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

Dokument-ID 09222115557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-129 000
SUM STYREHONORAR	**-129 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 367

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 289
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 289**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 743
Drift/vedlikehold elektro	-93 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 967
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 837
Kostnader leiligheter, lokaler	45 422
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-368 164**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 773
Vann- og avløpsgebyr	-103 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-106 667**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-203 664
Fjernvarme	-54 293
SUM ENERGI / FYRING	**-257 956**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 941
Håndverktøy	-279
Annet driftsmateriale	-333
Vaktmestertjenester	-77 119
Vakthold	-42 511
Renhold ved firmaer	-129 681
Snørydding	-70 244
Andre driftskostnader	-1 968
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 367
Andre kontorkostnader	-2 210
Bank- og kortgebyr	-2 953
Øreavrunding	74
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-346 441**

Dokument-ID 092221155557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	39
Andre renteinntekter	119
SUM FINANSINNTEKTER	**3 527**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-171
Andre rentekostnader	-2 052
Renter og provisjon kassekreditt	-510
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 733**

NOTE 13
EGENKAPITAL

Selskapet har negativ egenkapital, og har gjort tiltak fra og med november 2025 ved å øke felleskostnadene.

Dokument-ID 09222115557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

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 Hordaland Revisjon AS

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING ÅRSREGNSKAP 2025

For Sameiet: Sandsliåsen 57 A-D

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. 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: Dat



Styreleder Forretningsfører

Dokument-ID 09222115557571900279 Signert TS, LL, NS, EHA

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557571900279

Dokument

1200 - Årsregnskap 2025
Hoveddokument
6 sider
Initiert 2026-03-06 12:10:40 CET (+0100) av Helge Minge (HM)
Ferdigstilt 2026-03-17 20:09:23 CET (+0100)

Initiativtaker

Helge Minge (HM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
helge.minge@obos.no
+4790878088

Underskriverne

Thor Strømme (TS)
thor5174@gmail.com
+4745391140
Signert 2026-03-08 20:05:25 CET (+0100)

Lise Lepsøy (LL)
li-le@online.no
+4799312326
Signert 2026-03-07 11:28:08 CET (+0100)

Nina Sandnes (NS)
ninasandnes@hotmail.com
+4792825034
Signert 2026-03-08 01:04:15 CET (+0100)

Erik Holm Andersen (EHA)
erik1908@icloud.com
+4793233932
Signert 2026-03-17 20:09:23 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Styrearbeid
Årsmøte ble holdt 31.mars. Her ble varamedlemmene Håkon Abrahamsen og Fredrik Liland valgt for et nytt år.
Det er i år avholdt 7 styremøter, vanligvis med alle styremedlemmene til stede, inkludert varamedlemmene.

Økonomi
For å dekke inn for økte utgifter på strøm, forsikring, vedlikehold, service etc har styret måtte øke husleien to ganger med henholdsvis 5 og 7,5 %. Styret har også søkt om og fått innvilget en kassakreditt på kr.100.000 for å kunne håndtere uventede krav, Der påløper kun kostnader for det beløp vi til enhver tid har utestående.
Hvert kvartal har det vært møter med trinn 1 og 2 for justering av felles kostnader for å sikre riktig fordeling.

Mobilt vakthold
Avtalen med vaktselskap for kontroll av dører om natten som ble inngått i 2024 ble videreført i 2025. Etter en periode med nedgang i registrering av ulåste dører ble avtalen avsluttet i november.

Bookingsystem for felleslokalene
Bookingsystem for bestilling og betaling av felleslokalene er blitt innført. Et system som gir beboerne et bedre og enklere og system for å finne å booke en dato som passer.

Sammenslåing av sameiene
Styrene i de tre sameiene er blitt enig om å gå videre i prosessen med sammenslåing til et sameie. Status pr.31.12 er at vi avventer utspill fra Obos. Planen er å kalle inn til et informasjonsmøte med påfølgende behandling i et ekstraordinert årsmøte i løpet av 2026.
En sammenslåing vil kreve et flertall på 50% av de eiere som stemmer.

Garasjen

Styret i garasjesameie vil kalle inn eiere av parkeringsplassene til egen generalforsamling med bla økonomi og vakthold i garasjen på agendaen.

Postbokser

Vi har i samarbeid med Posten fått plassert postbokser i nærheten av avfallsanlegget vårt. Et tilbud som gjør det enklere å hente pakker og som har vist seg å være mye benyttet,

Drift og vedlikehold
Sameie har i dag avtale med 15 firma for drift og vedlikehold Det omfatter teknisk vedlikehold og inspeksjoner av heiser, brannvarsling, sprinkleranlegg og andre sikkerhetssystemer, renhold av innvendige fellesareal, gartnerarbeid, fjernvarme, vannforsyning, system for avfallssortering, strøm, kollektiv tv/bredbånd, avansert dørlåssystem og forsikring av boligmassene.
Garasjeanlegget ivaretas av et eget styre.

Telia
Som informert på Vibbo økte Telia prisen på tv avtalen fra 329 til 399 i 2024, fra 15.september i år ble den økt til 486,32. Telia sender fakturaer til sameie som blir betalt via vår driftskonto. Ved en feil ble ikke økningen av tv avtalen til 399 fanget opp før i september i år. Differansen mellom det som beboerne har betalt for tv avtalen og det som sameiet har betalt vil Obos sende en faktura på kr.944 for perioden 01.01.25 - 31.11. 25. fra 01.12.25 blir riktig beløp krevd inn. De som har flyttet inn i løpet av 2025 vil bli fakturert iht innflyttingsdato.

Fjordkraft
Til informasjon har styret inngått avtale på norgespris. Fasiten om det svarte seg får vi høsten 2026

Platting utenfor Utsikten
Styrene har vedtatt å bygge en platting utenfor Utsikten. Flere har etterlyst et bedre underlag ved inngangspartiet enn det som er i dag.

Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker

Gnr 116 Bnr 285 i Bergen kommune

Vedlegg pkt 4 i seksjoneringssøknaden

Seksjon	Tidligere gnr/bnr/snr	Formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	116/285/1	B	93	B
2	116/285/2	B	133	B
3	116/285/3	N	15	
4	116/285/4	N	56	
5	116/285/5	B	93	B
6	116/285/6	B	50	B
7	116/285/7	B	50	B
8	116/285/8	B	67	B
9	116/285/9	B	93	B
10	116/285/10	B	50	B
11	116/285/11	B	50	B
12	116/285/12	B	67	B
13	116/285/13	B	67	B
14	116/285/14	B	93	B
15	116/285/15	B	50	B
16	116/285/16	B	50	B
17	116/285/17	B	67	B
18	116/285/18	B	67	B
19	116/285/19	B	93	B
20	116/285/20	B	50	B
21	116/285/21	B	50	B
22	116/285/22	B	67	B
23	116/285/23	B	67	B
24	116/285/24	B	93	B
25	116/285/25	B	50	B
26	116/285/26	B	50	B
27	116/285/27	B	67	B
28	116/285/28	B	67	B
29	116/285/29	B	142	B
30	116/285/30	B	64	B
31	116/285/31	B	42	B
32	116/285/32	B	42	B
33	116/285/33	B	42	B
34	116/285/34	B	42	B
35	116/285/35	B	117	B
36	116/285/36	B	81	B
37	116/285/37	B	63	B
38	116/285/38	B	63	B
39	116/285/39	B	63	B

40	116/285/40	B	64	B
41	116/285/41	B	42	B
42	116/285/42	B	42	B
43	116/285/43	B	42	B
44	116/285/44	B	52	B
45	116/285/45	B	82	B
46	116/285/46	B	81	B
47	116/285/47	B	63	B
48	116/285/48	B	63	B
49	116/285/49	B	82	B
50	116/285/50	B	64	B
51	116/285/51	B	42	B
52	116/285/52	B	42	B
53	116/285/53	B	42	B
54	116/285/54	B	52	B
55	116/285/55	B	82	B
56	116/285/56	B	81	B
57	116/285/57	B	63	B
58	116/285/58	B	63	B
59	116/285/59	B	82	B
60	116/285/60	B	64	B
61	116/285/61	B	42	B
62	116/285/62	B	42	B
63	116/285/63	B	42	B
64	116/285/64	B	52	B
65	116/285/65	B	82	B
66	116/285/66	B	81	B
67	116/285/67	B	63	B
68	116/285/68	B	63	B
69	116/285/69	B	82	B
70	116/289/1	B	160	B
71	116/289/2	B	50	B
72	116/289/3	B	92	B
73	116/289/4	B	133	B
74	116/289/5	B	50	B
75	116/289/6	B	50	B
76	116/289/7	B	67	B
77	116/289/8	B	94	B
78	116/289/9	B	50	B
79	116/289/10	B	50	B
80	116/289/11	B	67	B
81	116/289/12	B	67	B
82	116/289/13	B	95	B
83	116/289/14	B	50	B
84	116/289/15	B	50	B
85	116/289/16	B	67	B
86	116/289/17	B	67	B
87	116/289/18	B	95	B

88	116/289/19	B	50	B
89	116/289/20	B	50	B
90	116/289/21	B	67	B
91	116/289/22	B	67	B
92	116/289/23	B	95	B
93	116/289/24	B	50	B
94	116/289/25	B	50	B
95	116/289/26	B	67	B
96	116/289/27	B	67	B
97	116/289/28	B	140	B
98	116/289/29	B	64	B
99	116/289/30	B	41	B
100	116/289/31	B	41	B
101	116/289/32	B	41	B
102	116/289/33	B	41	B
103	116/289/34	B	117	B
104	116/289/35	B	81	B
105	116/289/36	B	63	B
106	116/289/37	B	63	B
107	116/289/38	B	63	B
108	116/289/39	B	64	B
109	116/289/40	B	41	B
110	116/289/41	B	41	B
111	116/289/42	B	41	B
112	116/289/43	B	53	B
113	116/289/44	B	82	B
114	116/289/45	B	81	B
115	116/289/46	B	63	B
116	116/289/47	B	63	B
117	116/289/48	B	82	B
118	116/289/49	B	64	B
119	116/289/50	B	41	B
120	116/289/51	B	41	B
121	116/289/52	B	41	B
122	116/289/53	B	53	B
123	116/289/54	B	82	B
124	116/289/55	B	81	B
125	116/289/56	B	63	B
126	116/289/57	B	63	B
127	116/289/58	B	82	B
128	116/289/59	B	64	B
129	116/289/60	B	41	B
130	116/289/61	B	41	B
131	116/289/62	B	41	B
132	116/289/63	B	53	B
133	116/289/64	B	82	B
134	116/289/65	B	81	B
135	116/289/66	B	63	B

136	116/289/67	B	63	B
137	116/289/68	B	82	B
138	116/290/1	B	160	B
139	116/290/2	B	50	B
140	116/290/3	B	92	B
141	116/290/4	B	133	B
142	116/290/5	B	50	B
143	116/290/6	B	50	B
144	116/290/7	B	70	B
145	116/290/8	B	95	B
146	116/290/9	B	50	B
147	116/290/10	B	50	B
148	116/290/11	B	70	B
149	116/290/12	B	70	B
150	116/290/13	B	95	B
151	116/290/14	B	50	B
152	116/290/15	B	50	B
153	116/290/16	B	70	B
154	116/290/17	B	70	B
155	116/290/18	B	95	B
156	116/290/19	B	50	B
157	116/290/20	B	50	B
158	116/290/21	B	70	B
159	116/290/22	B	70	B
160	116/290/23	B	95	B
161	116/290/24	B	50	B
162	116/290/25	B	50	B
163	116/290/26	B	70	B
164	116/290/27	B	70	B
165	116/290/28	B	142	B
166	116/290/29	B	64	B
167	116/290/30	B	41	B
168	116/290/31	B	41	B
169	116/290/32	B	41	B
170	116/290/33	B	41	B
171	116/290/34	B	117	B
172	116/290/35	B	45	B
173	116/290/36	N	39	
174	116/290/37	B	41	B
175	116/290/38	B	48	B
176	116/290/39	N	57	
177	116/290/40	B	41	B
178	116/290/41	B	64	B
179	116/290/42	B	41	B
180	116/290/43	B	41	B
181	116/290/44	B	41	B
182	116/290/45	B	53	B
183	116/290/46	B	82	B

184	116/290/47	B	81	B
185	116/290/48	B	63	B
186	116/290/49	B	63	B
187	116/290/50	B	82	B
188	116/290/51	B	64	B
189	116/290/52	B	41	B
190	116/290/53	B	41	B
191	116/290/54	B	41	B
192	116/290/55	B	53	B
193	116/290/56	B	82	B
194	116/290/57	B	81	B
195	116/290/58	B	63	B
196	116/290/59	B	63	B
197	116/290/60	B	82	B
198	116/290/61	B	64	B
199	116/290/62	B	42	B
200	116/290/63	B	42	B
201	116/290/64	B	42	B
202	116/290/65	B	53	B
203	116/290/66	B	82	B
	SUM NEVNER		**13220**	

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sandsliåsen 57, org. nr. 930 255 289

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte __.__.___ i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 15. juli 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sandsliåsen 57.Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.07.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 199 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen Gnr.116 Bnr 285 i Bergen kommune. I tillegg inngår ansvar for drift og vedlikehold av felles uteareal på gnr 116 bnr 160 i følge tinglyste erklæringer

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en/flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Private uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Boligseksjonene 138-203 har midlertidig eksklusiv bruksrett til takterrasse i Sandsliåsen 57 B. Med bruksretten følger ansvar for drift og vedlikehold. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra de berørte seksjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca 127 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 116, bnr 286. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sandsli 360 Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere, boligselskaper, andelseiere innenfor utbyggingsområdet «Sandsli 360» og andre som har ervervet bruks- og eiendomsrett til p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Sameiet Sandsliåsen 57.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr 2.avsnitt.

BESKYTTET

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til garasjesameiet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i anleggseiendommen (Garasjesameiet). Styret bør tilstrebe at bytteplassen

BESKYTTET

ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av eier som gjør krav på HC-plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

BESKYTTET

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og/eller tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser i egen anleggseiendom fordeles iht vedtekter for anleggseiendommen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

BESKYTTET

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 I-M
ORG.NR. 930255289, KLIENTNR. 1878

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 995 436	1 808 346	1 843 468	2 075 000
Ladeinntekter elbil		255 155	156 553	0	0
Andre inntekter	3	7 519	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 258 110**	**1 964 899**	**1 843 468**	**2 075 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 513	-8 130	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 230	-114 645	-122 000	-127 500
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-494 111	-452 913	-255 000	-287 120
Forsikringer		-216 021	-154 033	-216 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-24 374	-67 324	0	0
Kostnader sameie		-465	0	-50 000	0
Energi/fyring	9	-441 136	-357 723	-220 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 562	-300 407	-300 408	-365 000
Andre driftskostnader	10	-420 422	-373 202	-358 000	-324 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 180 163**	**-1 976 706**	**-1 687 408**	**-1 761 750**
DRIFTSRESULTAT		**77 948**	**-11 808**	**156 060**	**313 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	270	745	0	0
Finanskostnader	12	-4 162	-2 970	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 892**	**-2 225**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**74 056**	**-14 033**	**156 060**	**313 250**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-14 033
Til opptjent egenkapital:	74 056	0

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 I-M
ORG.NR. 930255289, KLIENTNR. 1878

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	3 411
Forskuddsbetalte kostnader		221 165	187 549
Driftskonto OBOS-banken		16 310	103 113
SUM OMLØPSMIDLER		**237 545**	**294 073**
SUM EIENDELER		**237 545**	**294 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		136 739	62 683
SUM EGENKAPITAL		**136 739**	**62 683**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 092	39 681
Leverandørgjeld		50 715	177 801
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		**100 807**	**231 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**237 545**	**294 073**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 I-m

Magnus Ritland Taule Stein Erling Guldbrandsøy Tarja Valtanen

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	1 574 716
Garasje	115 200
TV/bredbånd	305 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 995 436**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 681
Nøkler	838
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 519**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 513
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 513**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-102 285
Drift/vedlikehold elektro	-73 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 246
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 552
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 636
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 726
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-494 111**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-24 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-24 374**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-389 718
Fjernvarme	-51 418
SUM ENERGI / FYRING	**-441 136**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 599
Håndverktøy	-1 178
Annet driftsmateriale	-1 087
Vaktmestertjenester	-153 191
Renhold ved firmaer	-199 430
Snørydding	-46 389
Andre driftskostnader	-1 426
Andre kontorkostnader	-6 804
Bank- og kortgebyr	-3 082
Øreavrunding	38
Velferdskostnader	-1 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-420 422**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
SUM FINANSINNTEKTER	**270**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 162
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 162**

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 I-M

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 I-M sitt årsregnskap som viser et overskudd på 74 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 919 996	1 729 227	1 887 407	1 864 308
Andre inntekter	3	36 238	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 956 234**	**1 729 227**	**1 887 407**	**1 864 308**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 590	-8 203	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 230	-114 645	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-552 772	-276 790	-520 000	-380 680
Forsikringer		-169 328	-188 526	-170 000	-183 600
Kommunale avgifter	8	-24 374	-67 324	0	0
Energi/fyring	9	-220 809	-270 121	-279 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 146	-325 584	-325 000	-392 000
Andre driftskostnader	10	-259 271	-290 339	-366 300	-333 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 868 259**	**-1 689 860**	**-1 946 300**	**-1 860 080**
DRIFTSRESULTAT		**87 975**	**39 367**	**-58 893**	**4 228**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 594	13 948	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 594**	**13 948**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**100 569**	**53 315**	**-58 893**	**4 228**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		100 569	53 315		

Dokument-ID 092221155557571900854 Signert BB, MLB, AKMG, NA

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H
ORG.NR. 931878581, KLIENTNR. 1223

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		382	11 935
Forskuddsbetalte kostnader		193 866	163 867
Andre kortsiktige fordringer	12	2 195	116 025
Driftskonto OBOS-banken		184 199	106 224
Driftskonto OBOS-banken II		34 294	0
Sparekonto OBOS-banken		326 346	315 347
SUM OMLØPSMIDLER		**741 281**	**713 398**
SUM EIENDELER		**741 281**	**713 398**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		680 196	579 627
SUM EGENKAPITAL		**680 196**	**579 627**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 966	51 293
Leverandørgjeld		29 120	82 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 086**	**133 771**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**741 281**	**713 398**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 E-h

Bo Bell Morten Lerum Bondevik Ann Kristin Myksvoll Grini

Nicolai Andenes

Dokument-ID 092221155557571900854 Signert BB, MLB, AKMG, NA

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	1 466 341
Garasje	108 677
Kabel-tv	347 976
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 999
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 919 996**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Håndkasse	21 688
Nøkler	1 050
Utleie	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 238**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

Dokument-ID 092221155557571900854 Signert BB, MLB, AKMG, NA

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 202

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 590
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 590**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 623
Drift/vedlikehold elektro	-90 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 610
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 341
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 758
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 238
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 913
Kostnader leiligheter, lokaler	-47 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-552 772**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-24 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-24 374**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-171 316
Fjernvarme	-49 493
SUM ENERGI / FYRING	**-220 809**

Dokument-ID 09222115557571900854 Signert BB, MLB, AKMG, NA

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 599
Håndverktøy	-80
Annet driftsmateriale	-2 659
Vaktmestertjenester	-76 744
Renhold ved firmaer	-110 942
Snørydding	-46 389
Andre driftskostnader	-1 710
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 202
Andre kontorkostnader	-6 813
Bank- og kortgebyr	-3 221
Øreavrunding	-151
Velferdskostnader	-761
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-259 271**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 005
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Andre renteinntekter	207
SUM FINANSINNTEKTER	**12 594**

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 195**

Dokument-ID 092221155557571900854 Signert BB, MLB, AKMG, NA

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sitt årsregnskap som viser et overskudd på 100 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832975672, KLIENTNR. 1200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 673 589	1 491 063	1 630 000	1 774 068
Andre inntekter	3	4 214	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 677 803**	**1 491 063**	**1 630 000**	**1 774 068**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	0	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-129 000	0	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 289	0	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-113 230	-95 267	-114 000	-119 130
Konsulenthonorar		-505	-7 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-368 164	-278 418	-270 000	-310 900
Forsikringer		-186 582	-166 757	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	8	-106 667	-70 941	-100 000	-104 500
Energi/fyring	9	-257 956	-200 383	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 692	-251 790	-332 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-346 441	-224 147	-181 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 904 715**	**-1 295 078**	**-1 594 000**	**-1 760 200**
DRIFTSRESULTAT		**-226 912**	**195 985**	**36 000**	**13 868**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 527	1 308	0	0
Finanskostnader	12	-2 733	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**794**	**1 222**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-226 118**	**197 207**	**36 000**	**13 868**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		226 118	197 207		

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832975672, KLIENTNR. 1200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	4 513
Forskuddsbetalte kostnader		127 897	106 192
Driftskonto OBOS-banken		0	162 779
Sparekonto OBOS-banken		2 956	0
SUM OMLØPSMIDLER		**130 923**	**273 484**
SUM EIENDELER		**130 923**	**273 484**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	-28 911	197 207
SUM EGENKAPITAL		**-28 911**	**197 207**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 376	30 808
Leverandørgjeld		73 855	45 468
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		30 603	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 834**	**76 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**130 923**	**273 484**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Sameiet Sandsliåsen 57 A-d

Thor Strømme Lise Lepsøy Nina Thuen Sandnes

Erik Holm Andersen

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

Startkapital	6 925
Felleskostnader	1 304 096
Garasje	100 118
TV/Bredbånd	262 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 673 589**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning S1200/1223/1878	465
Startkapital	2 625
Utleie	1 124
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 214**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 189**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-129 000
SUM STYREHONORAR	**-129 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 367

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 289
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 289**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 743
Drift/vedlikehold elektro	-93 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 967
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 837
Kostnader leiligheter, lokaler	45 422
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-368 164**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 773
Vann- og avløpsgebyr	-103 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-106 667**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-203 664
Fjernvarme	-54 293
SUM ENERGI / FYRING	**-257 956**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 941
Håndverktøy	-279
Annet driftsmateriale	-333
Vaktmestertjenester	-77 119
Vakthold	-42 511
Renhold ved firmaer	-129 681
Snørydding	-70 244
Andre driftskostnader	-1 968
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 367
Andre kontorkostnader	-2 210
Bank- og kortgebyr	-2 953
Øreavrunding	74
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-346 441**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	39
Andre renteinntekter	119
SUM FINANSINNTEKTER	**3 527**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-171
Andre rentekostnader	-2 052
Renter og provisjon kassekreditt	-510
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 733**

NOTE 13

EGENKAPITAL

Selskapet har negativ egenkapital, og har gjort tiltak fra og med november 2025 ved å øke felleskostnadene.

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på 226 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 20. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vurderinger som er gjort av styrene som grunnlag for sammenslåing:

Økonomiske:

Estimert årlig besparelse pr sameie ca 100 000 – 120 000

Engangs besparelse pr sameie ca 60 000.

Engangs utgift pr sameie pr sameie ca 80 000

Besparelser:

- Honorarer til OBOS totalt 106 000. Dvs årlig 35 000 pr sameie.
- Styrehonorar ca 30 000 pr sameie.
- Stordrift fordeler ved innkjøp. Estimert til 3-5% pr. sameie. Årlig 30 000-50 000. (Drift/vedlikehold, Forsikringer, Tv bredbånd)
- Færre vannmålere å installere. Estimert besparelse for installasjon: 60 000 kroner. 20 000 pr sameie. Pluss årlig leie besparelse på 3 000 pr sameie pr år.
- Vi vil få en mer robust økonomi ved en større enhet.

Enganskostnader:

- Engangskostnad for etablering ca 80 000 pr sameie. OBOS kost pluss offentlige gebyrer.

Andre betraktninger.

- Ved å ha et felles styre unngår en avklaringsmøter mellom styrene for saker som gjelder fellesområder samt at en unngår avregninger mellom sameiene, noe som tar mye tid i dag. Dvs raskere og enklere beslutningsprosesser.
- Avklaringsmøter fungerer godt i dag, men ikke gitt at dette vil fungere for evt fremtidige styrer.
- Helhetlig planlegging.
- Samme regelverk for alle byggetrinn
- Mulig større avstand mellom beboere og styre. Dette kan forbedres med deltakelse i fellesmøter og bruk av Vibbo.
- Ulik årgang på byggetrinnene med ulik vedlikeholds-syklus. Da byggene er bygget av samme utbygger og kort tid mellom byggetrinnene, mener styrene at evt vedlikeholdsutgifter vil jevnes ut over tid.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26
Selskapsnummer: 1200 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D

Organisasjonsnummer: 832975672
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, Felleslokale Utsikten i 57A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styre foreslår styreleder som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Thor Strømme
>
> **Vedtatt. Sak 1: Valg av møteleder**
> **Styret anbefaler Thor Strømme**
> **Ingen innvendinger fra beboere**
> **Forslaget ble vedtatt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Stemmeberettigede deltakere i møtet er registrert digitalt ved frammøte, i tillegg kommer eventuelle innleverte fullmakter,

> **Forslag til vedtak:**
> Det registrerte stemmeberettigede og innleverte fullmakter anses som godkjent
>
> **Vedtatt. Sak 2: Godkjennning av de stemmeberettigede**
> **Vi har registert alle som er møtt opp og innleverte fullmakter. Vi ble totalt 17 boenheter i frammøtet.**
> **Ingen innvending fra beboere**
> **Forslaget ble 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 Fredrik Liland foreslått. Som protokollvitne ble
>
> **Vedtatt. Sak 3: Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne**
> **Styret har sittet Fredrik Liland som protokollfører**
> **Ivar Åsheim ble valgt som protokollvitne**
> **Ingen innvending fra beboere**
> **Forslaget ble vedtatt**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Sak 4: Godkjenning av møteinnkallingen
Det godkjennes måten årsmøtet er innkalt på
✓ **Styret har gjort sitt for å best mulig få beboere informert om at årsmøte i dag**
Ingen innvendinger fra beboere
Forslaget ble vedtatt

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Regnskap for 2024 er godkjent av revisor

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes, [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedtatt. Sak 5.1: Årsregnskap
Styret godkjenner årsregnskapet
Eirik gir et sammendrag av årsregnskapet av året 2024 og hva vi antar ting vil koste i 2025. Styret har vedtatt en KPI økning på rundt 5% som vil komme i mai.
Det ble tatt opp missnøye anngående Telia avtalen, og ettersom dette er en kollektiv avtale mellom alle tre sameiene blir dette vanskelig å gjøre noe med per nå. Dette vil tas opp ved neste møte mellom alle tre sameiene.
Ble tatt noen spørsmål til snømåking og hva som ingikk i drift, hvor det blir forklart at disse er veldig forutsikgbare, og at måkingen er noe styret allerede holder på å få forbedret.
Styret foreslår også at årets resultat går over til egenkapital til neste års budsjett.
Ingen flere innvendinger fra beboere
✓ **Forslaget om godkjent årsregnskap og overføring av års resultat ble vedtatt**

Sak 5.2: Årsrapport
Styret går igjennom årsrapporten for hva som er blitt gjort i 2024.
Styret oppfordrer alle beboere om at dersom det finnes avvik eller feil må dette rapporteres og sende mail til styre så det kan bli tatt hånd om.
Flere beboere har sterk missnøye til heisene, og at det er mye problemer. Styret får ikke gjort så mye, men vi holder nær kontakt med Alt heis.
Det er flere beboere som har funnet avvik anngående vask av fellesareal. Dette er noe som styret vil fortsette å følge med
Ingen flere innvendinger fra beboere
Dette skal ikke godkjennes

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr.129.000. Beløpet er på samme nivå som for trinn 1 og 2. Styret sitt honorar er basert på antall leiligheter og er innfor Obos sine anbefalinger.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr.129.000

Vedtatt. Sak 6: Fastsettelse av honaraer
Styret foreslår honorarer til kr 129.000, - som fordeles internt. Dette er det samme beløpet som trinn 1 og trinn 2 har. Honoraret er basert på antall leiligheter og er innenfor Obos sine anbefalinger
Ingen innvendinger fra beboere
Forslaget ble vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av et styremedlem og et varamedlem

Innstilling
Styrets to varamedlemmer, Fredrik Liland og Håkon Abrahamsen, tar gjenvalg og er innstilt av styre.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Abrahamsen
Fredrik Liland

Sak 7: Valg av tillitsvalgte
I år stiller varmedlemmene på valg, og Håkon og Fredrik stiller til gjenvalg. Disse velges for 1 år til. Styremedlem stiller på valg neste år. Styret anbefaler å la dem fortsette
Ingen innvendinger fra beboere
Forslaget ble vedtatt

Følgende stilte til valg:
Håkon Abrahamsen
Fredrik Liland

8. Husordensregler

Midlertidige husordensregler er vedtatt men må godkjennes av årsmøte før de endelig er gyldig.

Styrets innstilling
Siden det har vært behov for husordensregler fra dag 1 ble midlertidige regler vedtatt fram til første årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styrer anbefaler at Husordensreglene vedtas slik de foreligger

Vedtatt. Sak 8: Husordensregler
De midlertidige husreglene er vedtatt, men dette må nå godkjennes av årsmøtet for at de skal bli endelig. Styret går ekstra nøye igjennom støy delen av husreglene ettersom vi har hatt flere uheldige hendelser med støy i sameiet.
✓ Ingen innvendiger fra beboere
Forslaget ble vedtatt

Ekstra
Styret tar opp oppdateringen av fellesarealet i 4. etasje i A-blokken.

Møteleder: Thor Strømme /s/

Protokollfører: Fredrik Liland /s/

Protokollvitne: Ivar Aasheim /s/

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/290/0/0
Utlistet 06. april 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
6454074694	Grunneiendom	0	Ja	610,4 m²	Sikker	-	Ja
6454074696	Grunneiendom	0	Nei	1 103,1 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	64,4 %
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	35,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	96,3 %
65340000	1600 - Uteoppholdsareal	3,7 %
65340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	53,5 %
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	35,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	88,6 %

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 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3	201116385
70380000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 212 MFL., SANDSLIÅSEN 59	3	202220653
70900000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46	3	202220706
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	201432413
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan	1	202416063

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/195	301521270	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301521212	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301520866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/195	301520866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.09.2025	202513624
116/289	300939145-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.06.2025	202512537
116/289	300939145-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.06.2025	202512537

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/228	301464600	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464600	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464594	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464594	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464603	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464603	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 06. april 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.

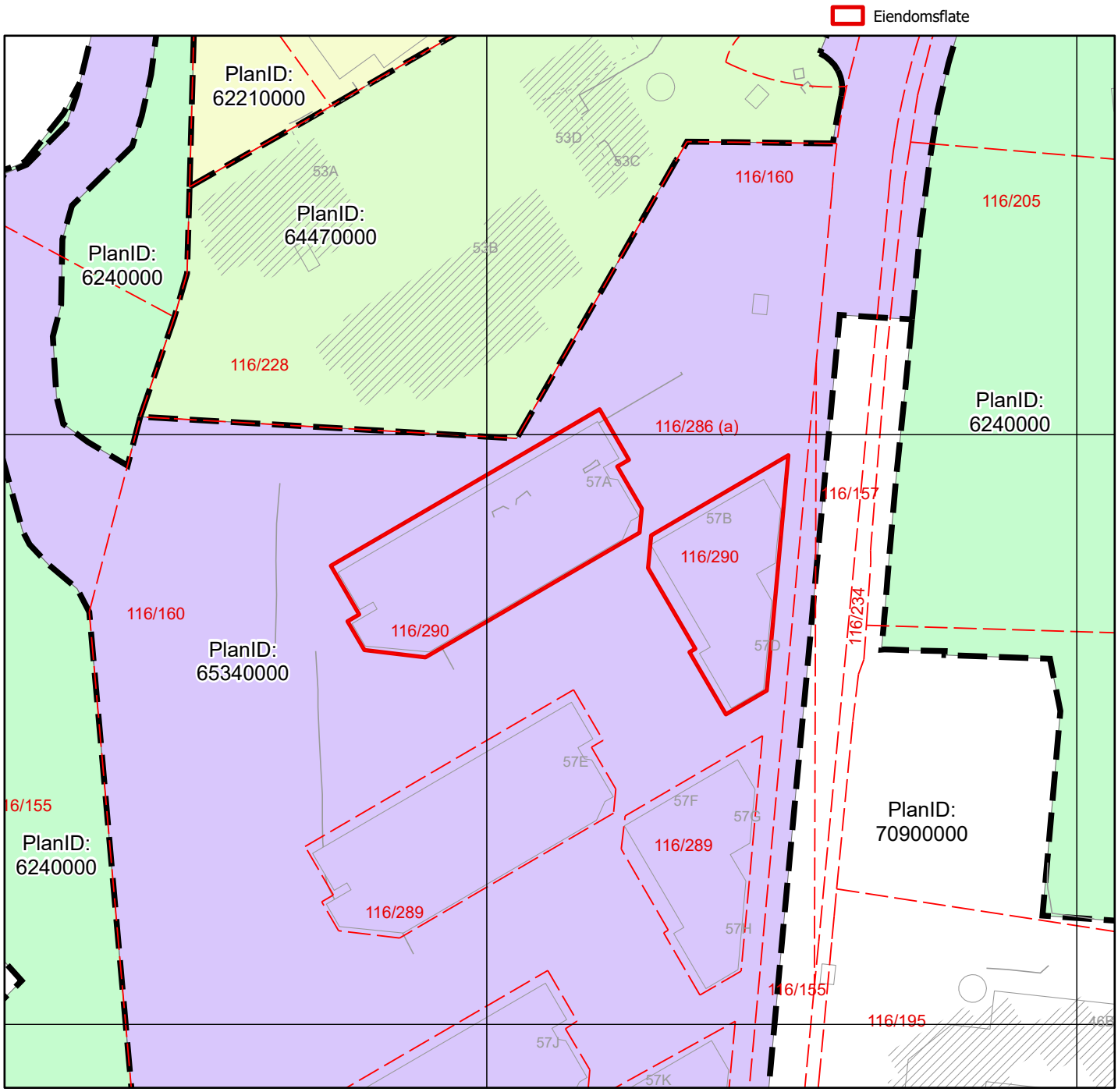
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/290
Dato: 06.04.2026 Adresse: Sandsliåsen 57B 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): 65340000



Reguleringsplan på grunnen

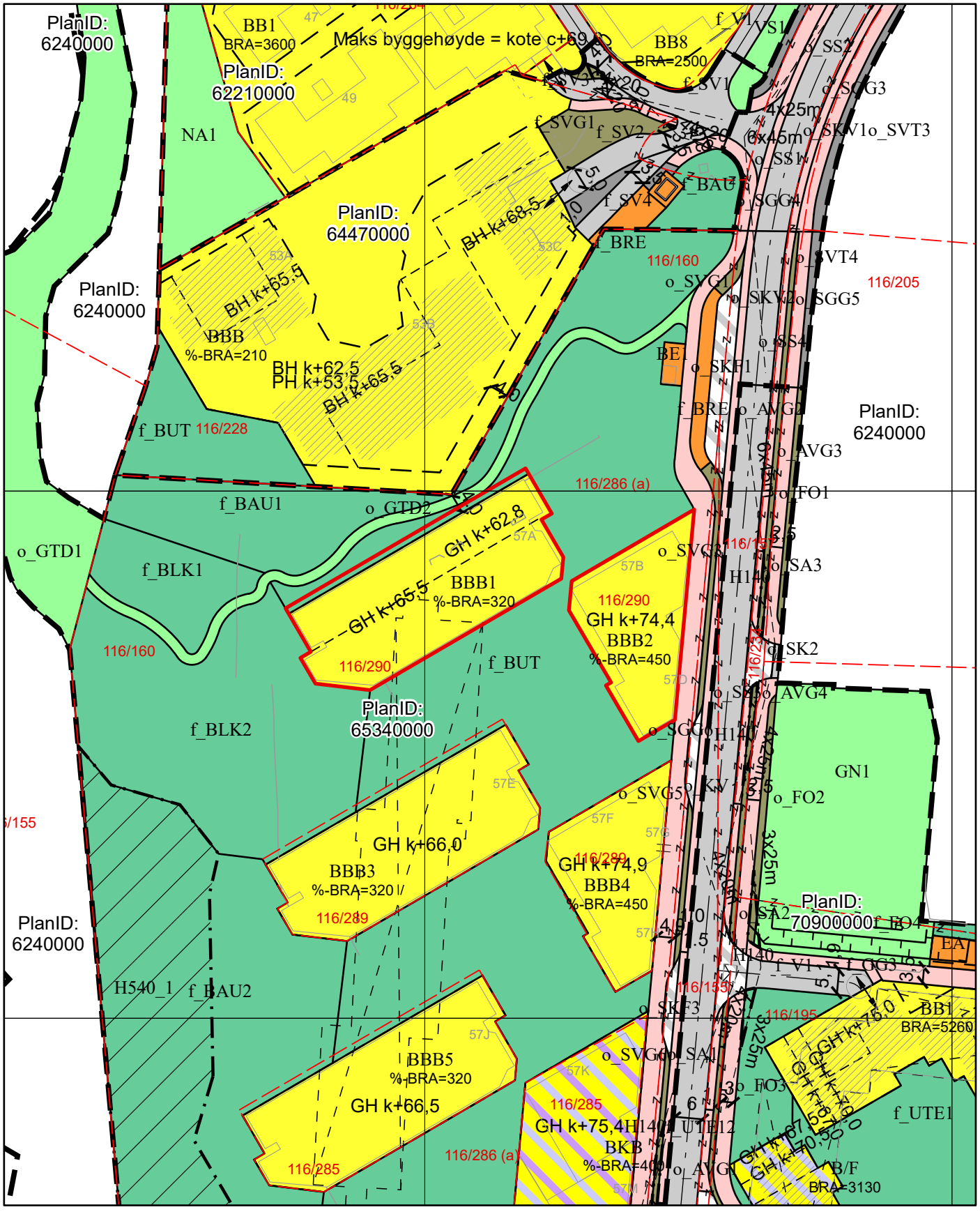
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/290
Dato: 06.04.2026 Adresse: Sandsliåsen 57B m.fl.

PlanID(er): 65340000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1801 - Bolig, forretning

1802 - Bolig, forretning, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3030 - Turdrag

3060 - Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

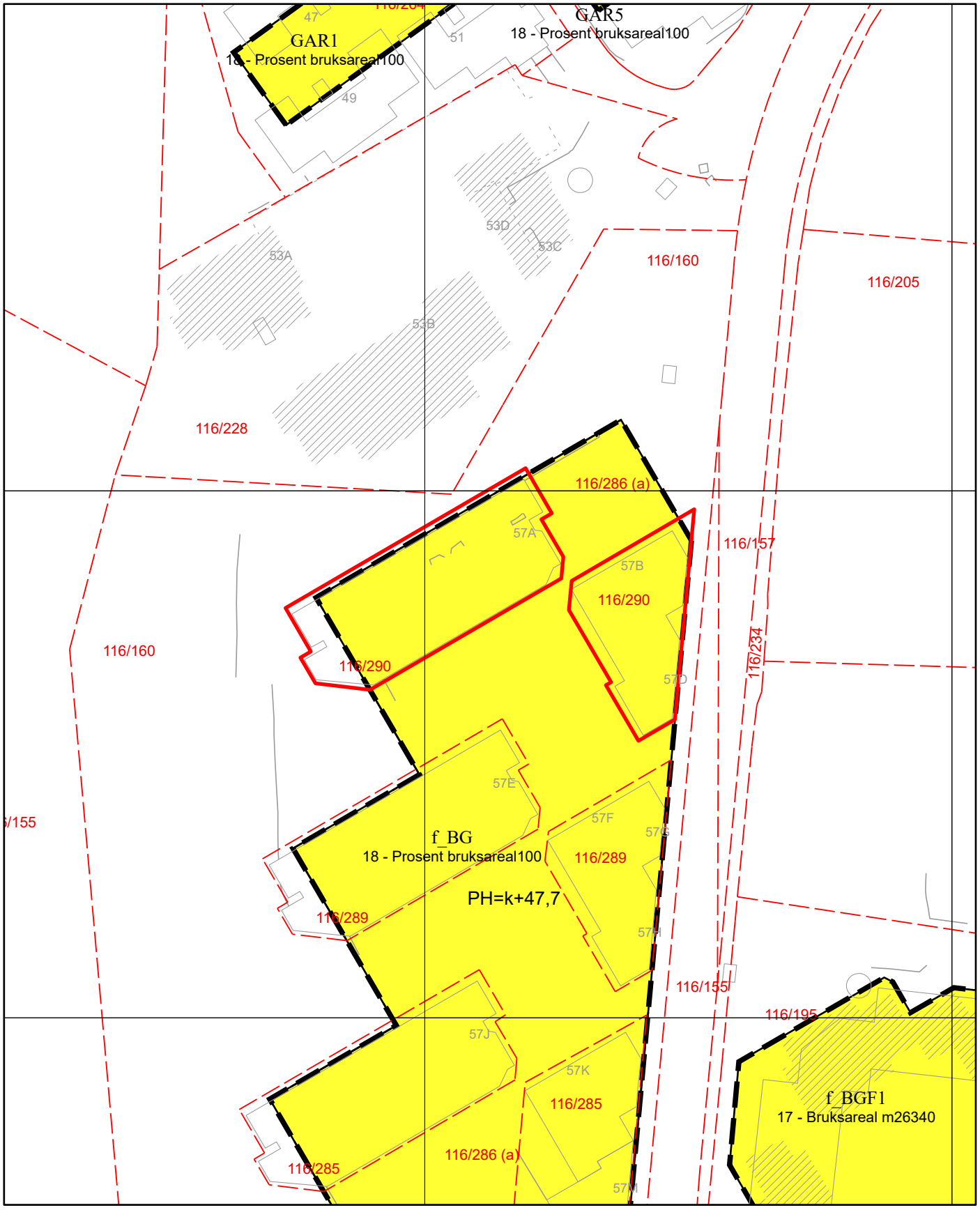
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 116/290
Adresse: Sandsliåsen 57B m.fl.

PlanID(er): 65340000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Kommuneplanens arealdel

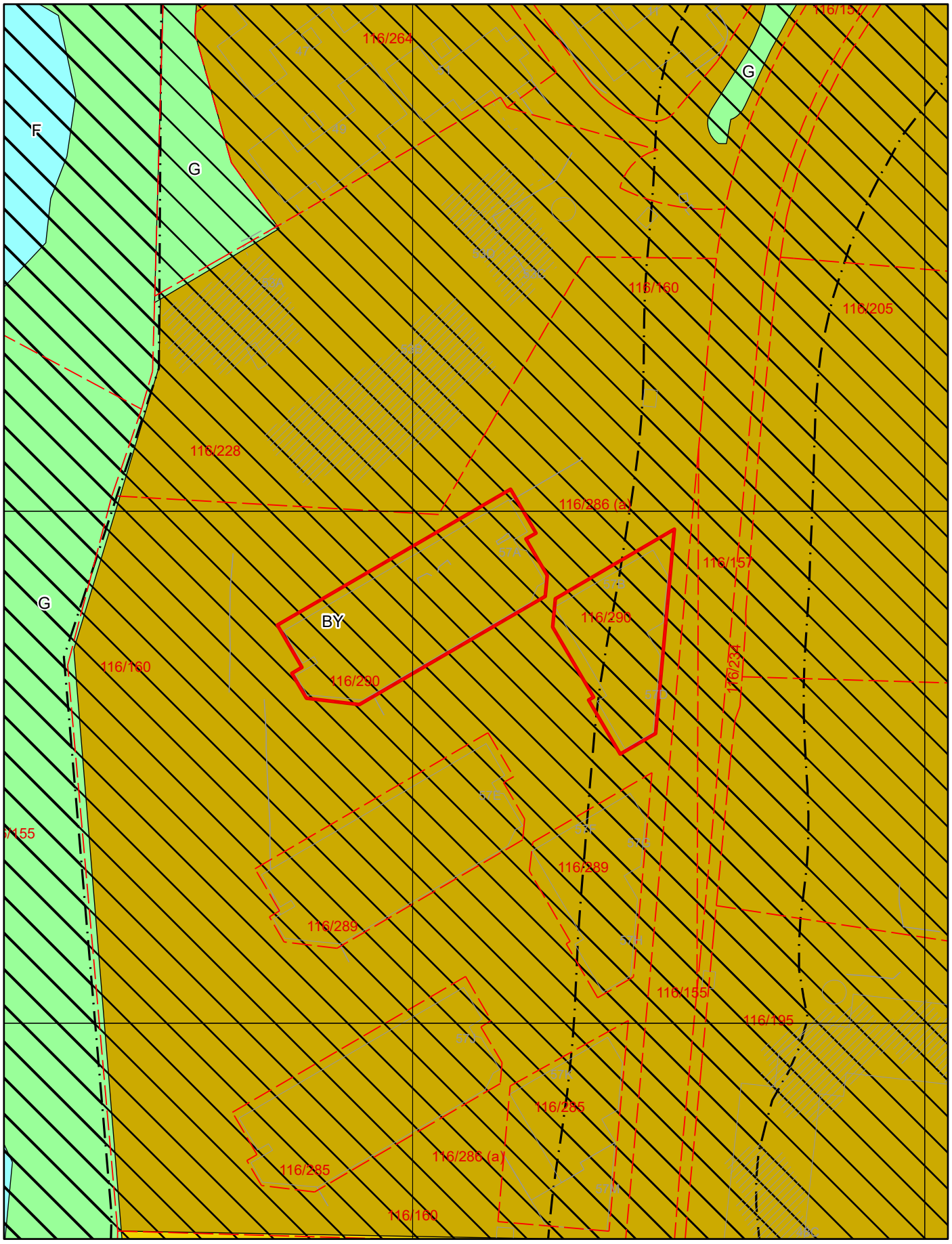
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/290
Adresse: Sandsliåsen 57B m.fl.

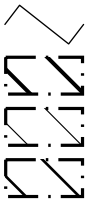
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 57B - Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	6 min 0.4 km
Sandslivegen Linje 1	8 min 0.6 km
Birkelandsskiftet Buss, trikk	5 min 2.7 km
Bergen Flesland	8 min
Hjellestad ferjekai Linje 1035	12 min 7.5 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	23 min
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

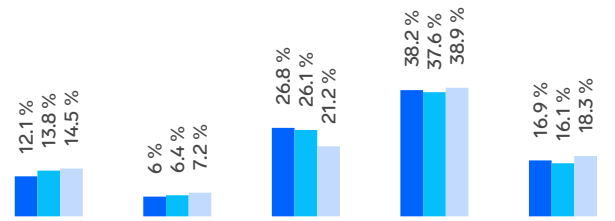
Kvalitet på skolene

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

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 55 barn	12 min 0.9 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	14 min 1.1 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 132 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	10 min
Rema 1000 Sandsli	11 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

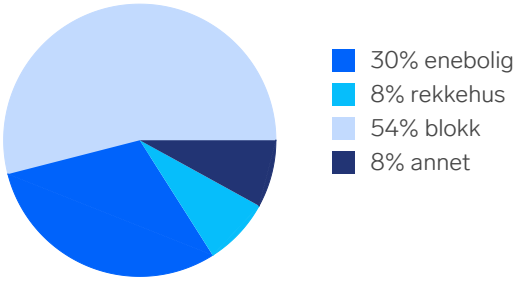
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Petedalsmyra kunstgress Fotball	6 min 0.5 km
Feråsen borettslag balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Aktiv365 Sandsli	11 min
InterPadel Sandsli	11 min

Boligmasse



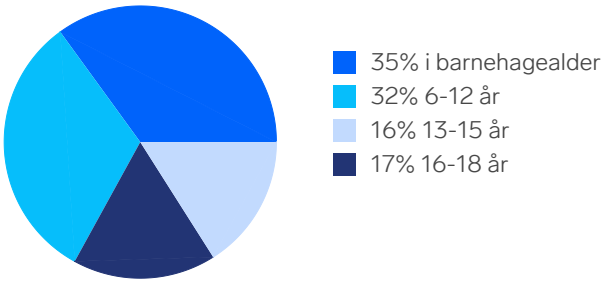
«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

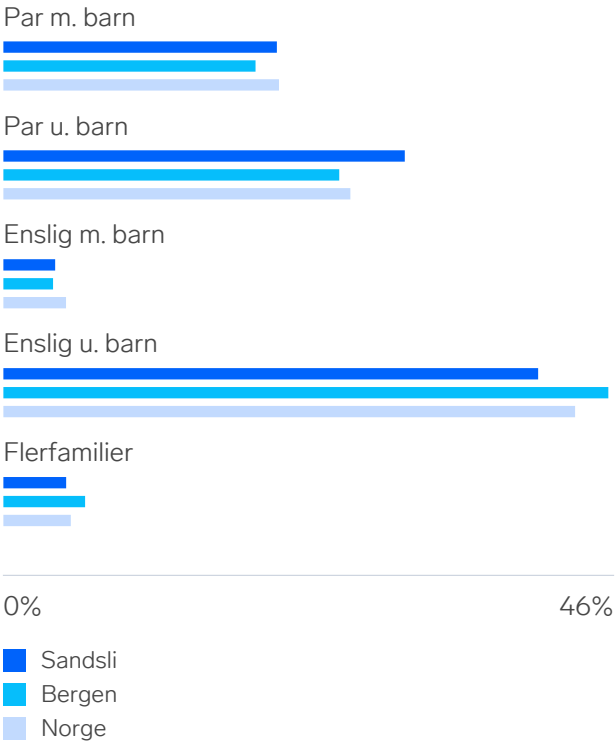
Varer/Tjenester

Fanatorget	18 min
Boots apotek Sandsli	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



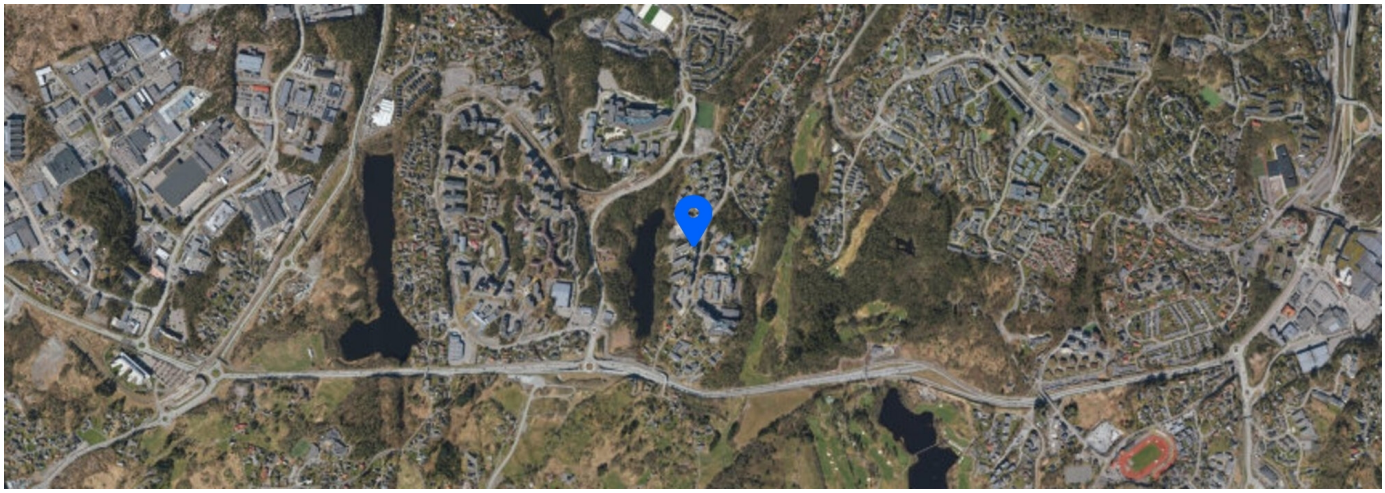
Familiesammensetning



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





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