OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Felleslokale Utsikten i 57A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Husordensregler

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styre foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Thor Strømme

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Fredrik Liland foreslått. Som protokollvitne ble

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling

Regnskap for 2024 er godkjent av revisor

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes, [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 1200 Sameiet Sandsliåsen 57 A-D Revisjonsberetning 2024.pdf
3. 1200 Sameiet Sandsliåsen 57 A D til årsmøtet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Fredrik Liland
- Håkon Abrahamsen

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vedlegg

4. Husordensregler, Sandsliåsen.pdf

Styrets årsrapport

Styrearbeid

I ekstraordinært årsmøte den 01.november 2023 ble det valgt inn 7 personer til styre bestående av styreleder Thor Strømme, 4 styremedlemmer: Nina Thuen Sandnes, Lise Lepsøy. Erik Holm Andersen og Tor Inge Sætre, 2 varamedlemmer: Håkon Abrahamsen og Fredrik Liland.Styremedlem Tor Inge Sætre sluttet i november grunnet flytting. Det ble i perioden blitt avholdt 10 styremøter. Hovedsakene som har vært til behandling er redegjort nedenfor. Styrene i trinn 1, 2 og 3 har samarbeidet meget godt i de sakene som har felles interesse. Kommunikasjon har foregått via styrerommet og Vibbo, i tillegg har det vært holdt 2 felles uformelle styremøter med trinn 1 og 2. For å kunne ivareta vedlikehold og utvikling av fellesområder er det ble opprettet arbeidsgrupper med 2 personer fra hvert styre med ansvar for felleslokaler, uteområder, garasje,og tekniske anlegg.

Felleslokalene

Utsikten i 57A og Svanen i 57K har hatt en betydelig oppgradering med anskaffelse av kjøkkenutstyr, renholdsmateriell og møbler. I Svanen er det også på plass kontormøbler for 4 personer. Det er lagt opp til 36 gjester i Utsikten og 18 gjester i Svanen. Presentasjon av lokalene, kontrakt og renholdsrutiner er lagt ut på Vibbo. Totalt i 2024 har Utsikten vært utlånt 17 døgn, vanligvis i helgene.

Fellesareal

Fellesarealene for trinn 3 ble overlevert den 19.februar 2024. Feil og mangler er blitt utbedret. Overtakelsesprotokoll er lagt ut på Viscenario. Det er krav til årlig kontroll av lekeplasser, styrene i trinn 1,2 og 3 har derfor inngått en avtale med et autorisert firma for å utføre en årlig kontroll.

Service og driftsavtaler

Styret har inngått serviceavtaler med en rekke firma for å ivareta og vedlikeholde bygninger og tilhørende utstyr. Til å hjelpe oss med å inngå så gunstige avtaler som mulig samt følge opp disse har vi engasjert konsulentfirma Newsec, slik også de to første trinnene har gjort. Obos har gjennom vår forretningsfører ansvar for økonomi og forsikring.

Nytt låsesystem

Sameiene har i fellesskap fått installert et helt nytt elektronisk sky basert låsesystem med utdeling av nye brikker til alle eiere. Det nye systemet forenkler vedlikehold, bestilling av nye brikker og oppgradering av en eller flere brikker etter behov. Det vil også være en stor fordel med tanke på tilgang til kjølerommet når nytt låsesystem på døren er på plass.

Reklamasjoner

Reklamasjoner blir fortløpende registrert i Viscenario og fulgt opp av Selvaag. I 2024 sendte vi 26 reklamasjoner til Selvaag, 2 ble avslått, resten er eller vil bli utbedret. Her kan vi nevne:

- Gjentatte problemer med heis. Vi har ikke mottatt flere klager på heisen etter siste møte med leverandør som har iverksatt flere tiltak for å redusere/fjerne driftsforstyrrelser.

- Flere kv.mtr. fasadestein løsnet fra vegg utenfor sykkelboden i 57A. De er nå kommet opp igjen.

- Feil på panel for brannalarm. De er nå utbedret

- Klage på dårlig renhold av fellesareal. Eir Renhold ble kalt inn til møte for å ta opp hvilke forventninger styret har til renhold og hva vi ikke var fornøyd med. For tettere oppfølging har en fra styre direkte kontakt med Eir sin representant.

HMS

- Det er utarbeidet et dokument for brannrutiner, der kan lastes ned fra Vibbo under tema “Brann og alarm” Brannrutine for 57A-D.pptx

- 11.september ble det gjennomført en brannøvelse. Begge blokkene ble evakuert uten problemer. Noen feil på varslingssystemet ble avdekket, det er nå utbedret,

- Den halvårlige kontrollen av fellesareal ble utført den 14.september. Noen mindre avvik ble funnet, som er blitt rettet opp.

Ulåste dører

Det har vært flere tilfeller med dører som ikke har vært låst, det er selvfølgelig ikke akseptabelt. For å bedre på sikkerheten har vi engasjert Avarn til inspeksjon av dører nattestid. Dette vil pågå så lenge det er nødvendig.

Garasjen

Garasjesameie er nå etablert med eget styre bestående av to personer fra hvert sameie. Det vil bli avholdt et årsmøte hvor bla, regnskap og budsjett vil bli lagt fram for godkjenning. Styret vil iverksette nødvendige tiltak for å redusere feil bruk av parkeringsplasser for gjester, avtale med parkeringsselskap er et alternativ. En gul varsellampe er montert for å bedre sikkerheten når porten er i bevegelse.

Vibbo

Vibbo er i bruk av 90% av beboerne, for å nå fram med viktige meldinger sender vi også sms da vi når fram til alle. Nå er det blitt mulig å kommunisere med trinn 1 og 2 via nabolaget i Vibbo.

Informasjons møte

Et informasjonsmøte ble arrangert den 14.oktober, ca 20 deltok. Det ble gitt info om aktuelle saker og anledning til å stille spørsmål til styret.

Filterskifte

Det årlige skifte av filter for ventilasjonsanlegg i leilighetene og fellesrom ble utført den 28.august.

Styrearbeid
I ekstraordinært årsmøte den 01.november 2023 ble det valgt inn 7 personer til styre bestående av styreleder Thor Strømme, 4 styremedlemmer: Nina Thuen Sandnes, Lise Lepsøy. Erik Holm Andersen og Tor Inge Sætre, 2 varamedlemmer: Håkon Abrahamsen og Fredrik Liland.Styremedlem Tor Inge Sætre sluttet i november grunnet flytting.
Det ble i perioden blitt avholdt 10 styremøter. Hovedsakene som har vært til behandling er redegjort nedenfor.
Styrene i trinn 1, 2 og 3 har samarbeidet meget godt i de sakene som har felles interesse. Kommunikasjon har foregått via styrerommet og Vibbo, i tillegg har det vært holdt 2 felles uformelle styremøter med trinn 1 og 2.
For å kunne ivareta vedlikehold og utvikling av fellesområder er det ble opprettet arbeidsgrupper med 2 personer fra hvert styre med ansvar for felleslokaler, uteområder, garasje,og tekniske anlegg.

Felleslokalene
Utsikten i 57A og Svanen i 57K har hatt en betydelig oppgradering med anskaffelse av kjøkkenutstyr, renholdsmateriell og møbler. I Svanen er det også på plass kontormøbler for 4 personer. Det er lagt opp til 36 gjester i Utsikten og 18 gjester i Svanen. Presentasjon av lokalene, kontrakt og renholdsrutiner er lagt ut på Vibbo. Totalt i 2024 har Utsikten vært utlånt 17 døgn, vanligvis i helgene.

Fellesareal
Fellesarealene for trinn 3 ble overlevert den 19.februar 2024. Feil og mangler er blitt utbedret. Overtakelsesprotokoll er lagt ut på Viscenario.

Det er krav til årlig kontroll av lekeplasser, styrene i trinn 1,2 og 3 har derfor inngått en avtale med et autorisert firma for å utføre en årlig kontroll.

Service og driftsavtaler
Styret har inngått serviceavtaler med en rekke firma for å ivareta og vedlikeholde bygninger og tilhørende utstyr. Til å hjelpe oss med å inngå så gunstige avtaler som mulig samt følge opp disse har vi engasjert konsulentfirma Newsec, slik også de to første trinnene har gjort. Obos har gjennom vår forretningsfører ansvar for økonomi og forsikring.

Nytt låsesystem
Sameiene har i fellesskap fått installert et helt nytt elektronisk sky basert låsesystem med utdeling av nye brikker til alle eiere. Det nye systemet forenkler vedlikehold, bestilling av nye brikker og oppgradering av en eller flere brikker etter behov. Det vil også være en stor fordel med tanke på tilgang til kjølerommet når nytt låsesystem på døren er på plass.

Reklamasjoner
Reklamasjoner blir fortløpende registrert i Viscenario og fulgt opp av Selvaag. I 2024 sendte vi 26 reklamasjoner til Selvaag, 2 ble avslått, resten er eller vil bli utbedret. Her kan vi nevne:

- Gjentatte problemer med heis. Vi har ikke mottatt flere klager på heisen etter siste møte med leverandør som har iverksatt flere tiltak for å redusere/fjerne driftsforstyrrelser.
- Flere kv.mtr. fasadestein løsnet fra vegg utenfor sykkelboden i 57A. De er nå kommet opp igjen.
- Feil på panel for brannalarm. De er nå utbedret
- Klage på dårlig renhold av fellesareal. Eir Renhold ble kalt inn til møte for å ta opp hvilke forventninger styret har til renhold og hva vi ikke var fornøyd med. For tettere oppfølging har en fra styre direkte kontakt med Eir sin representant.

HMS

- Det er utarbeidet et dokument for brannrutiner, der kan lastes ned fra Vibbo under tema “Brann og alarm”
  Brannrutine for 57A-D.pptx

- 11.september ble det gjennomført en brannøvelse. Begge blokkene ble evakuert uten problemer. Noen feil på varslingssystemet ble avdekket, det er nå utbedret,
- Den halvårlige kontrollen av fellesareal ble utført den 14.september. Noen mindre avvik ble funnet, som er blitt rettet opp.

Ulåste dører
Det har vært flere tilfeller med dører som ikke har vært låst, det er selvfølgelig ikke akseptabelt. For å bedre på sikkerheten har vi engasjert Avarn til inspeksjon av dører nattestid. Dette vil pågå så lenge det er nødvendig

Garasjen
Garasjesameie er nå etablert med eget styre bestående av to personer fra hvert sameie. Det vil bli avholdt et årsmøte hvor bla, regnskap og budsjett vil bli lagt fram for godkjenning. Styret vil iverksette nødvendige tiltak for å redusere feil bruk av parkeringsplasser for gjester, avtale med parkeringsselskap er et alternativ.

En gul varsellampe er montert for å bedre sikkerheten når porten er i bevegelse.

Vibbo
Vibbo er i bruk av 90% av beboerne, for å nå fram med viktige meldinger sender vi også sms da vi når fram til alle.
Nå er det blitt mulig å kommunisere med trinn 1 og 2 via nabolaget i Vibbo.

Informasjons møte
Et informasjonsmøte ble arrangert den 14.oktober, ca 20 deltok. Det ble gitt info om aktuelle saker og anledning til å stille spørsmål til styret.

Filterskifte
Det årlige skifte av filter for ventilasjonsanlegg i leilighetene og fellesrom ble utført den 28.august.

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandsliåsen 57 A-D som viser et overskudd på kr 197 207. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett for 2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13.03.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832 975 672, KUNDENR. 1200

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 15.12.2023 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	1 491 063	1 630 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 491 063**	**1 630 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-18 000
Styrehonorar		0	-130 000
Revisjonshonorar		0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 267	-114 000
Konsulenthonorar	3	-7 375	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-278 418	-270 000
Forsikringer		-166 757	-170 000
Kommunale avgifter	5	-70 941	-100 000
Energi/fyring	6	-200 383	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 790	-332 000
Andre driftskostnader	7	-224 147	-181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 295 078**	**-1 594 000**
DRIFTSRESULTAT		**195 985**	**36 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	1 308	0
Finanskostnader	9	-86	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 222**	**0**
ÅRSRESULTAT		**197 207**	**222 000**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		197 207	

SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 A-D
ORG.NR. 832 975 672, KUNDENR. 1200

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 513
Forskuddsbetalte kostnader		106 192
Driftskonto OBOS-banken		162 779
SUM OMLØPSMIDLER		**273 484**
SUM EIENDELER		**273 484**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		197 207
SUM EGENKAPITAL		**197 207**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 808
Leverandørgjeld		45 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**273 484**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Bergen, __.__.2025
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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 048 535
TV/Internett	188 225
Startkapital	181 400
Garasje	72 903
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 491 063**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-7 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 375**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-117 963
Drift/vedlikehold elektro	-1 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 994
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 218

Kostnader leiligheter, lokaler	-61 388
Kostnader dugnader	-1 176

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-278 418**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-70 941
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-70 941**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-152 959
Fjernvarme	-47 424
SUM ENERGI / FYRING	**-200 383**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 234
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 354
Håndverktøy	-1 943
Annet driftsmateriale	-54
Vaktmestertjenester	-80 795
Vakthold	-6 082
Renhold ved firmaer	-96 790
Snørydding	-18 489
Andre fremmede tjenester	-1 382
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 502
Andre kontorkostnader	-4 670
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-224 147**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 175
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	**1 308**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	**-86**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 I-M

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø i sameiet. Disse reglene gjelder for alle som oppholder seg her. Hver og en må i størst mulig grad vise hensyn til sine naboer. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å gjøre leietaker kjent med disse husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1 - STØY

Det skal være ro på hverdager etter klokken 23.00, fredag/lørdag etter klokken 24.00.
Skal en beboer ha fest som medfører ekstra støy, skal dette meldes fra på vibbo i god tid før arrangementet. Her må leilighetsnummer, navn og telefonnummer opplyses. I tillegg kan det eventuelt klistres lapp på døren der festen er.
Borring i vegger/tak eller annen svært sjenerende støy, begrenses til hverdager mellom 07.00 - 20.00, og lørdager mellom klokken 09.00 - 18.00.

2 - OPPBEVARING AV TING I INNGANGSPARTI, TRAPPEOPPGANGER OG GANGER

I fellesarealene skal det ikke oppbevares private eiendeler.

3 - BRUK AV TERRASSE/BALKONG

Det skal ikke henges noe på/over rekkverket på terrassen/balkongen. Dette gjelder også blomsterkasser, dyner og/eller tepper.
Sameiet kan ikke nekte beboere å røyke på sin egen terrasse/balkong, men det er også her viktig å vise hensyn til naboene.
Sengetøy, tepper og annet skal ikke ristet fra terrassen/balkongen/vindu.
Det er kun tillatt å bruke gass/elektrisk grill. Vær oppmerksom på sprinkelanlegget ved grilling - ikke plasser grillen rett under denne. Ta hensyn til beboere.
Det må ikke oppbevares boss ute på terrassene/balkongene. Dette forsøpler området vårt og tiltrekker seg fugler, mus/rotter.
Vask av terrasse/balkong bør varsles nabo under i god tid. Om mulig prøve å koordinere med med naboer (over/under).

4 - DYREHOLD

Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.
Fellesområdet skal heller ikke være luftegård for hunder. Husdyreier må derfor påse at hunden ikke gjør fra seg inne på fellesarealet.
Det er ikke tillatt med reptiler i sameiet.

5 - BRANNVERN

Det skal være brannslukningsapparat i leiligheten. Styret melder fra når dette må skiftes. Alle må huske å vende apparatet regelmessig.
Alle nødutganger i alle etasjer skal ha fri tilkomst. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i rømningstrappene.

6 - UTEAREAL

Beboere oppfordres til å holde utearealet ryddig og fint - alle må rydde opp etter seg. Papp/papir eller annet avfall skal kastes i container/bossavsug.
Utlån av kullgrill skal kun brukes på bakkeplan (ikke på terrasser/balkonger) og da på tilvist plass.

7 - SØPPEL

Matavfall, restavfall mm legges i container/bossavsug. Husk kildesortering.
Boss / pappemballasje / papir skal ikke oppbevares i boden da det tar til seg fuktighet og kan tiltrekke utøy.

Følgende må ikke kastes i container/bossavsug: Varm aske, brennende gjenstander (oljet avfall, sigarettstumper, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker). Disse skal leveres som spesialavfall på gjenvinningsstasjon.

8 - PARKERING

Gjesteparkering er kun beregnet til bruk for gjester, ikke beboere. Gjesteparkeringskort med navn på huseier og mobilnummer skal legges i vinduet på gjestens bil. Hver boenhet kan maksimalt benytte to gjesteplasser.

9 - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene anses som mislighold av beboers plikter, og vil kunne medføre reaksjoner avhengig av alvorlighetsgrad.

10 - VEDTAK/ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar husordensreglene og/eller endring av disse med alminnelig flertall (mer enn 50%).

Husordensreglene vedtatt på årsmøte 22.5.2023

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
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: _____

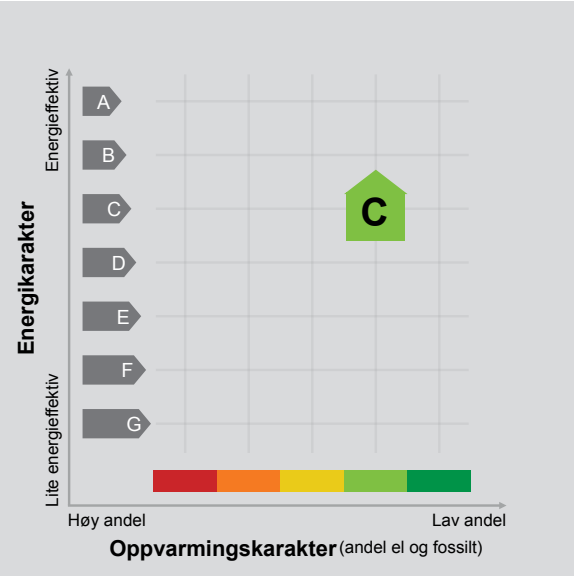
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Sandsli 360
Antall registrerte enheter	28
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301072800
Merkenummer	Energiattest-2025-180896
Dato	16.10.2025
Innmeldt av	TRB AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	2059
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (28)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandsliåsen 57B	301072800	H0101	2	0	
Sandsliåsen 57D	301072800	H0101	1	0	
Sandsliåsen 57C	301072800	H0101	4	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0102	3	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0201	5	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0202	6	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0203	7	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0301	8	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0302	9	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0303	10	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0304	11	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0305	12	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0401	13	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0402	14	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0403	15	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0404	16	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0405	17	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0501	18	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0502	19	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0503	20	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0504	21	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0505	22	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandsliåsen 57B	301072800	H0601	23	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0602	24	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0603	25	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0604	26	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0605	27	0	
Sandsliåsen 57B	301072800	H0701	28	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	967 m²
Areal tak	398 m²
Areal gulv	276 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	536 m²
Oppvarmet BRA	2 059 m²
Totalt BRA	2 059 m²
Oppvarmet luftvolum	5 523 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	24,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,16 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,16 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	44 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,49
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,51
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	TRB AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	201 049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	130 679 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	184 293 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	103 548 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	97 501 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	201 049 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,7 %

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 57C - Nabolaget Sandsli - vurdert av 77 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.) 650 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	23 min
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

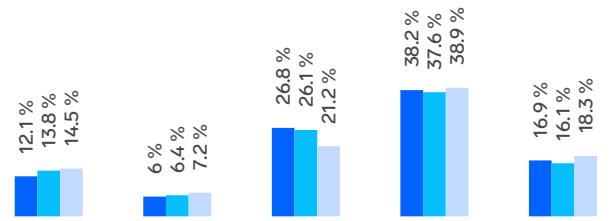
Kvalitet på skolene

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) 54 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) 129 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	9 min
Rema 1000 Sandsli	10 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

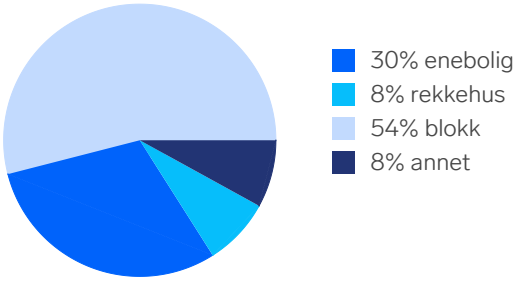
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

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	10 min
InterPadel Sandsli	10 min

Boligmasse



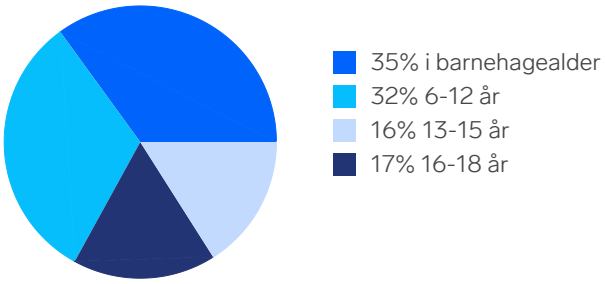
«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

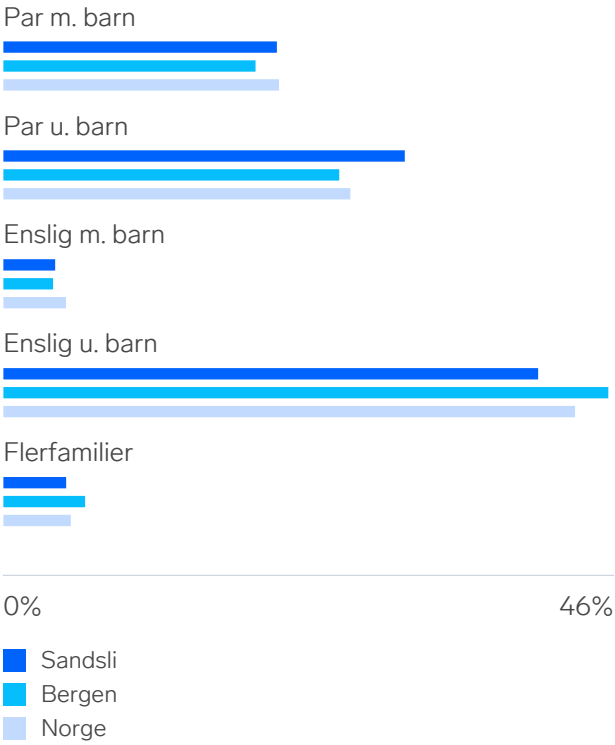
Varer/Tjenester

Fanatorget	18 min
Boots apotek Sandsli	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



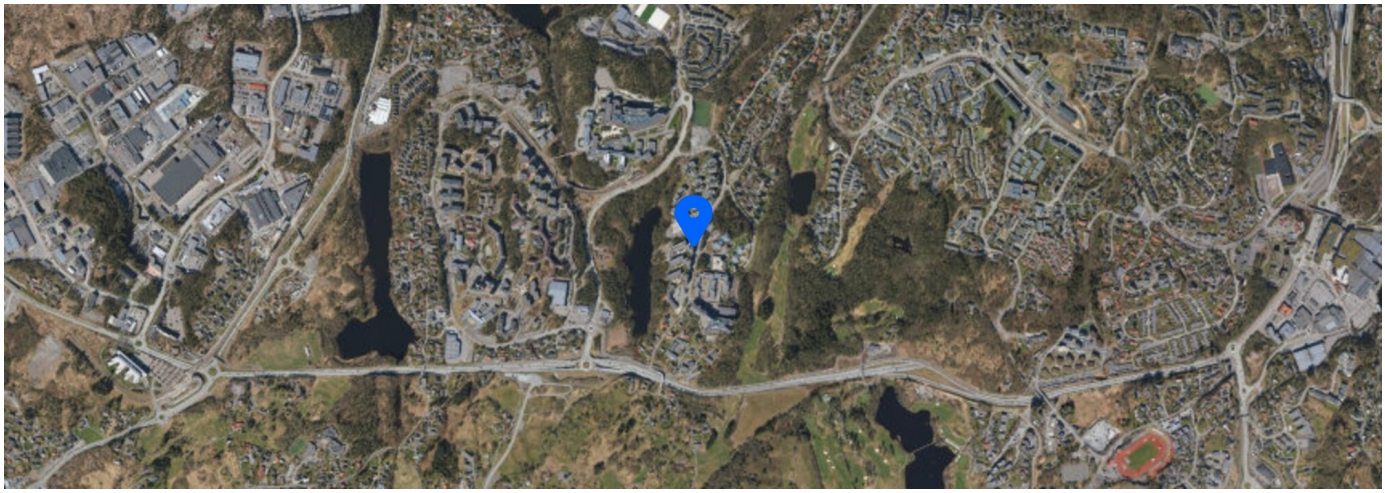
Familiesammensetning

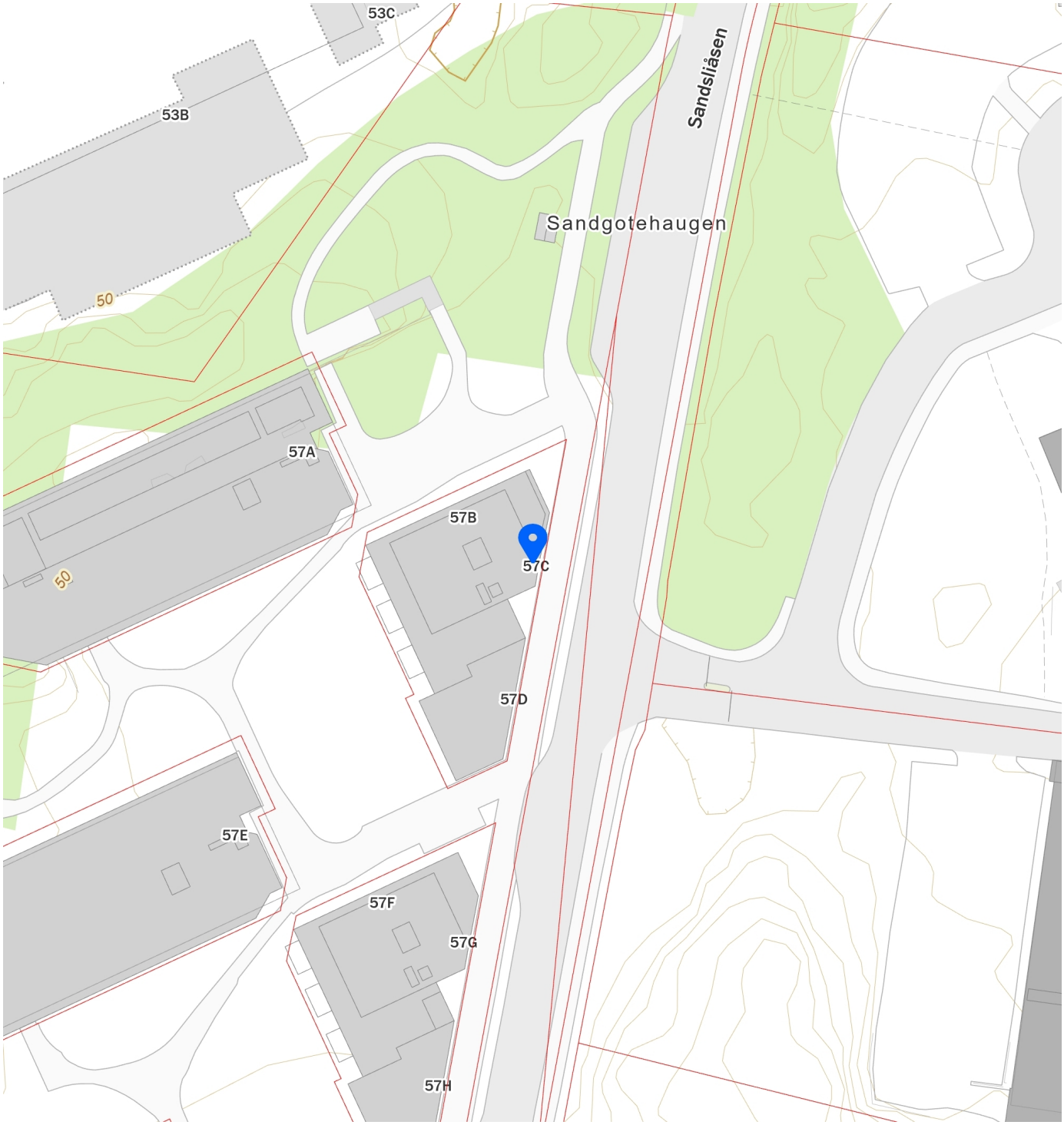


Sivilstand

		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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/290/0/0
Utlistet 22. desember 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6454074694	Grunneiendom	0	Ja	610,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201638624	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %
65340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,1 m²)
65340000	1600 - Uteoppholdsareal	< 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	98,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	98,6 %

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	68,3 %

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
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	201432413
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
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
116/289	300939145-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.06.2025	202512537
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	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 22. desember 2025

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

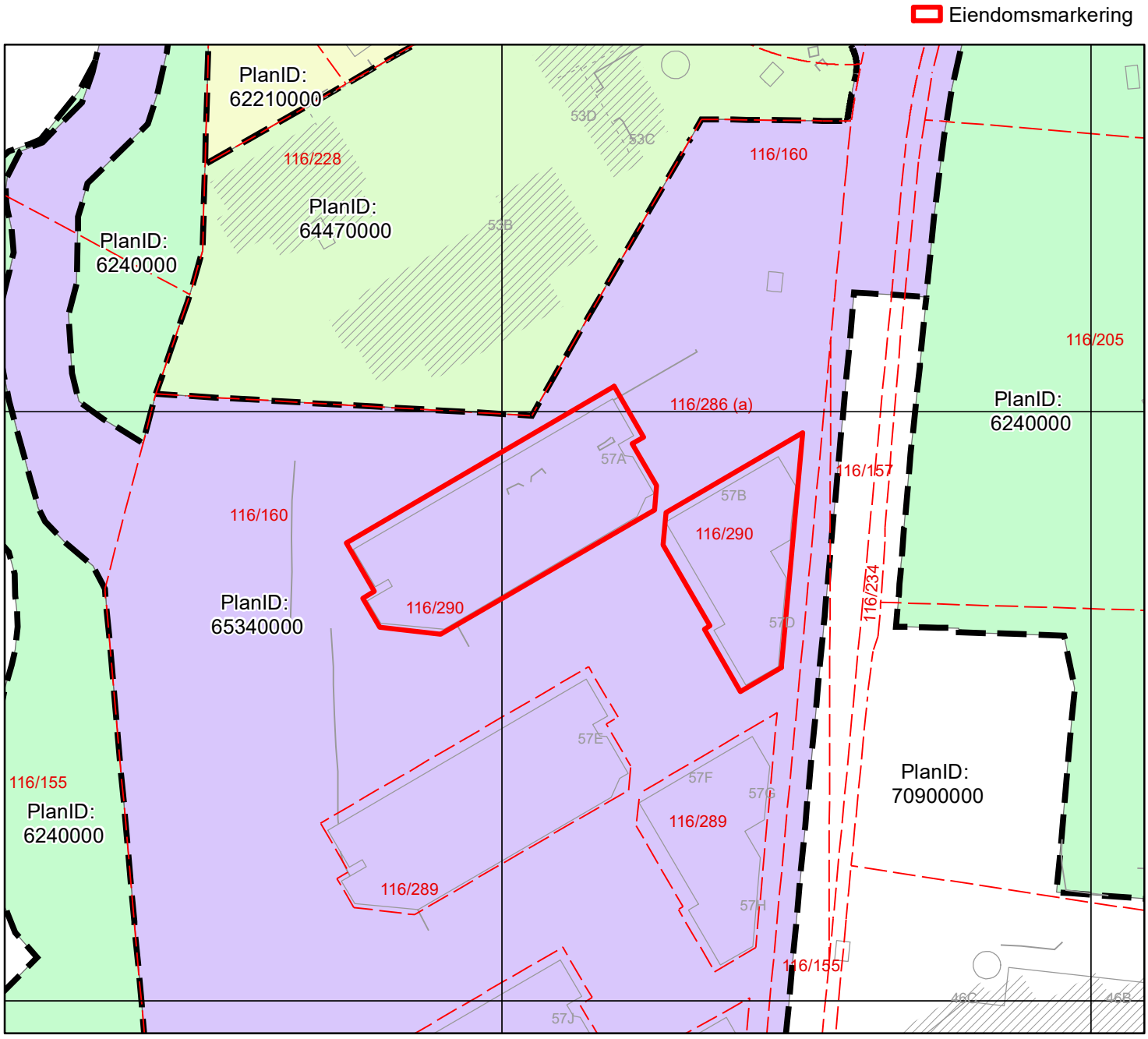
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/290/0/0
Dato: 22.12.2025 Adresse: Sandsliåsen 57C

N

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:
65340000



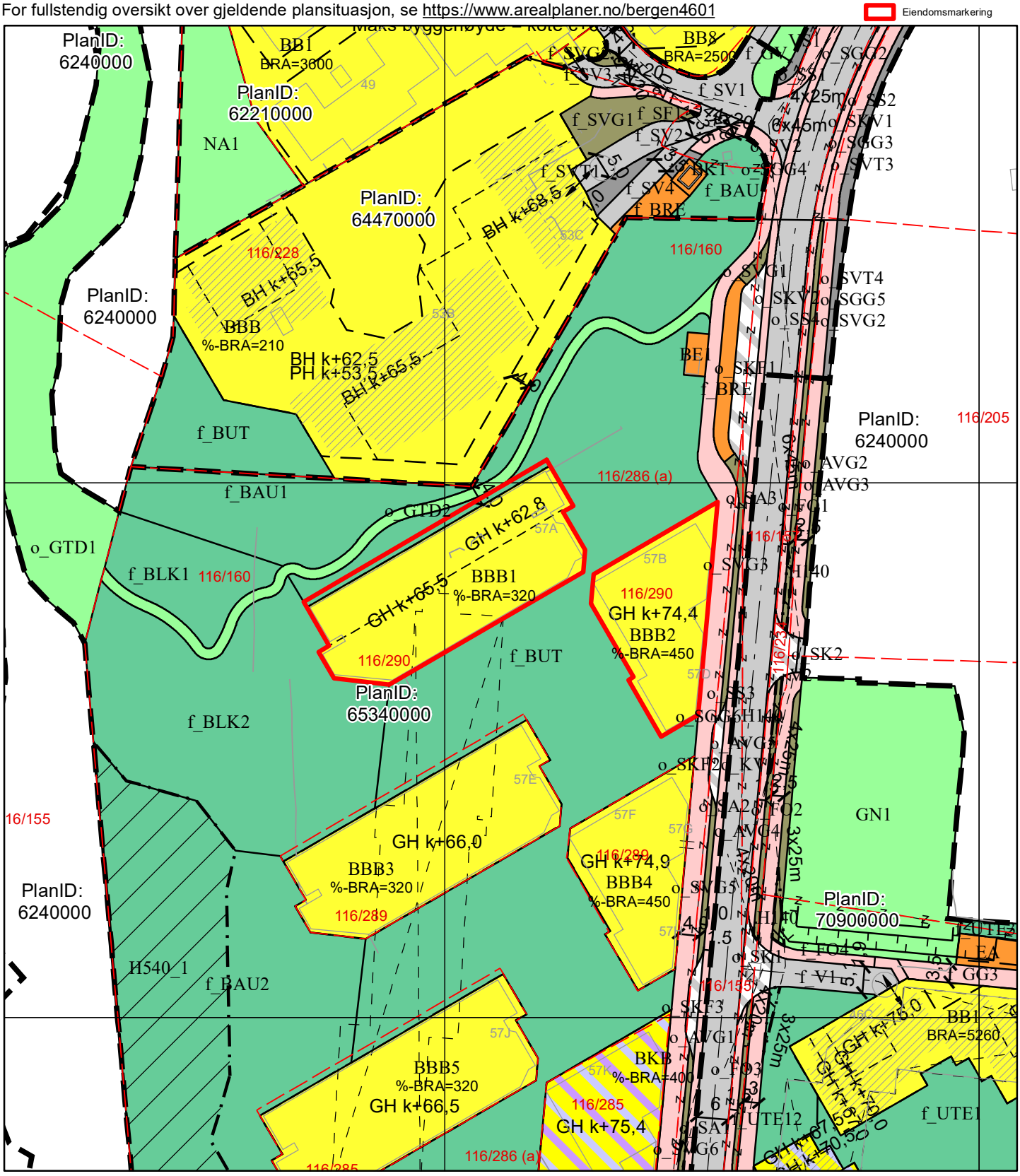
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/290/0/0
Dato: 22.12.2025 Adresse: Sandsliåsen 57C

N

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



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

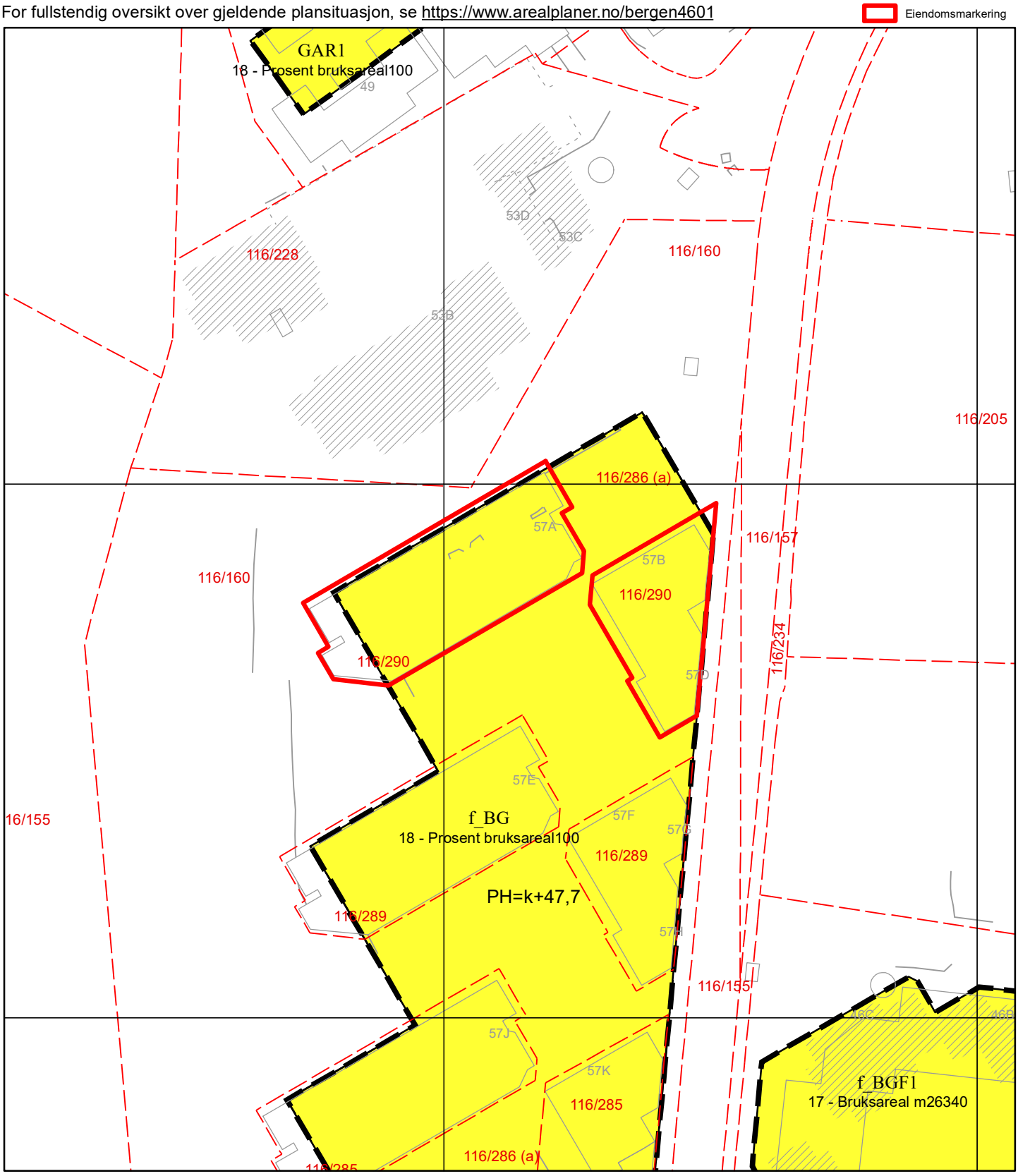
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/290/0/0
Dato: 22.12.2025 Adresse: Sandsliåsen 57C

N

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



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 klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.12.2025

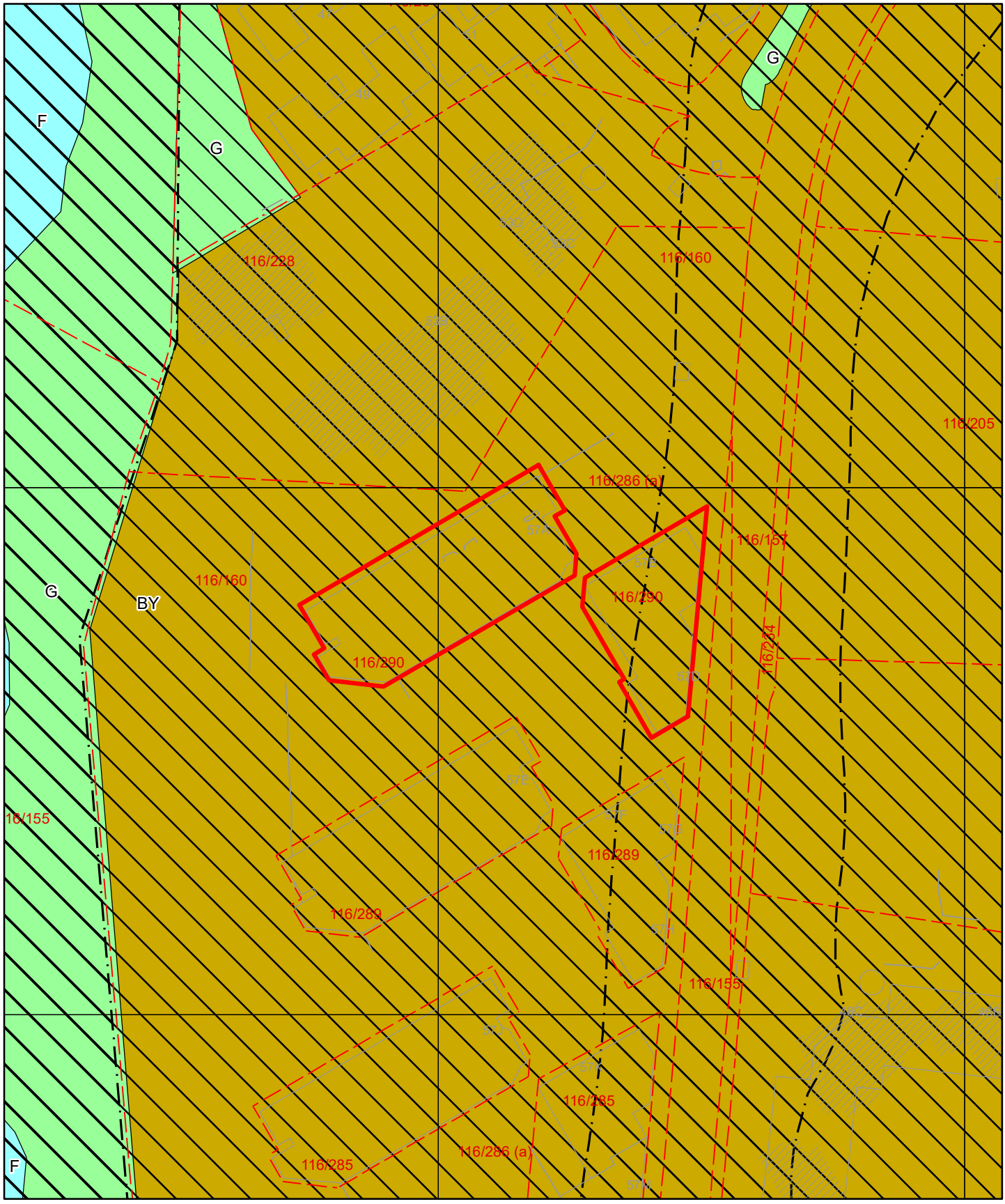
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/290/0/0
Adresse: Sandsliåsen 57C

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

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/

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveier leilighet.
Sandsliåsen 57 C, 5254 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 116, bnr. 290, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20034-1475 **Referansenummer:** SR1864

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

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.

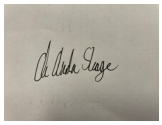
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leilighet over 2 etasjer med 2 stk bad 3 stk soverom.
Terrasse 01 etasje, balkong 02 etasje.
Bod i underetasjen.

STANDARD
Boligen er nylig oppført og har gode kvaliteter.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger med egen inngang i byggets 1 og 2. etasje med solrik beliggenhet. Det er kort vei til de fleste fasiliteter som blant annet bybanetrasè med hyppige avganger både mot Flesland og sentrum, dagligvarebutikker, gode bussforbindelser, treningssenter som Aktiv 365, padeltennis, SATS Lagunen m.m. I nærområdet har man flere flotte turområder, eksempelvis Skranevannet, Storrinden, Skraneskogen og Håvardstunvatnet. Det er videre kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli/ Kokstad. Bergen sentrum ligger kun cirka 16 minutters kjøretur unna. Her bor man meget sentralt med alt innen rekkevidde!

TOMT
Tomten er felles av sameiet og opparbeidet med gressplen, beplantning, gangveier og lekeplass.

ADKOMST
Fra Bergen mot Flesland flyplass, ta av mot Sandsli, følge vegen forbi Circel K. Ta av til høyre etter 700 meter som er Sandsliåsen. Følg vegen ca
500 meter og du får leiligheten på høyre hånd.

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

PARKERING
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med teglstein og trekledning.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking eller tilsvarende.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller med betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

01 etasje
Gang 8,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 24,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, vask av kompositmateriale.
Integrerte hvitevarer kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn.

Soverom 18,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 5,7 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med balansert ventilasjonsanlegg.

02 etasje
Gang 5,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Stue 15,1 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Soverom 11,8 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Soverom 10,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Omkledningsrom 4,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 5,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk med balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING
Elektriske varmekabler i gulv bad.
Radiator-varme fra fjernvarmeanlegg.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Selveier leilighet.

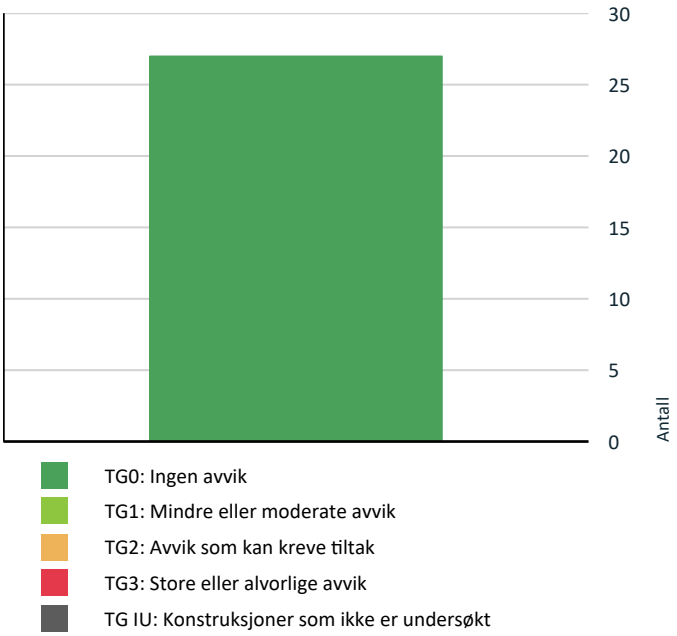
- Det foreligger ikke tegninger

Leiligheten er tilnærmet ny, det er ikke gjort noen endringer etter overtakelse.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet.

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET.

Byggeår
2024

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduene er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

TG 0 Dører

Ytterdør med fabrikklakkert dørblad i trevirke.
Terrasse skyvedør med 3-lags glass i trekarmer.
Balkong skyvedør med 3-lags glass i trekarmer.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke.
Balkongen er oppbygget med betongkonstruksjon kledd med trevirke, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

01 etasje
Gang 8,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 24,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Soverom 18,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

02 etasje
Gang 5,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Stue 15,1 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Soverom 11,8 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Soverom 10,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.

Omkledningsrom 4,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med dekke av betong

TG 0 Innvendige trapper

Trapp oppbygget i trevirke.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører med slette dørblad.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad 5,7 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg.
Malt gipstak.

01 ETASJE > BAD

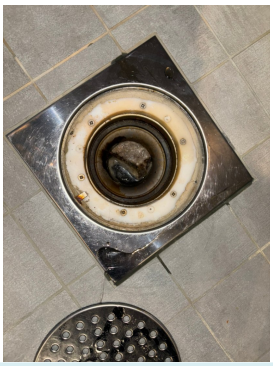
TG 0 **Overflater Gulv**

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har nyere stålsluk.
Det er klemring med membran i sluken.



01 ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg

01 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt hulltaking badet dusjsonen på badet ligger mot yttervegg og som har kjøkkeninnredning.
Badet er ca 1 år gammelt, det er fortsatt garanti på badet.
Det er foretatt fuktsøk uten å avdekke unormale forhold ved befaringen.

02 ETASJE > BAD

Generell

Bad 5,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk med balansert ventilasjonsanlegg.

02 ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg.
Malt gipstak.

02 ETASJE > BAD

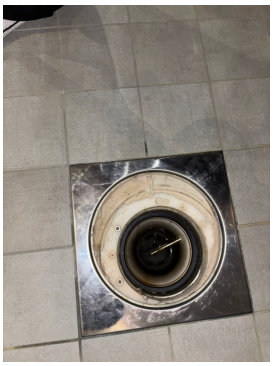
TG 0 **Overflater Gulv**

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

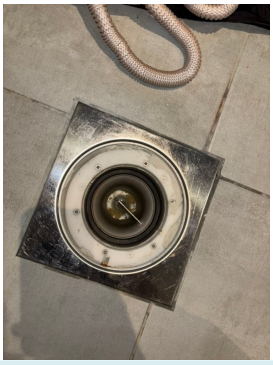
02 ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har 2 stk nyere stålsluk.
Det er klemring med membran i sluken.



Tilstandsrapport



02 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.

02 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg

02 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking badet dusjsonen på badet ligger mot yttervegg og vegg med radiator.
Badet er ca 1 år gammelt, det er fortsatt garanti på badet.
Det er foretatt fuktsøk uten å avdekke unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongtak.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør er med rør i rør system.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg

TG 0 Varmesentral

Leiligheten er tilkoblet fjernvarme system med oppvarming av tappevann og radiatorer.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er lokalisert i boden 02 etasje.
El-oppvarming med varmekabler i gulv på badene.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja FN elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Nytt anlegg

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget er nyoppført i ny bolig.
Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse.
Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler anlegg og sprinkleranlegg.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

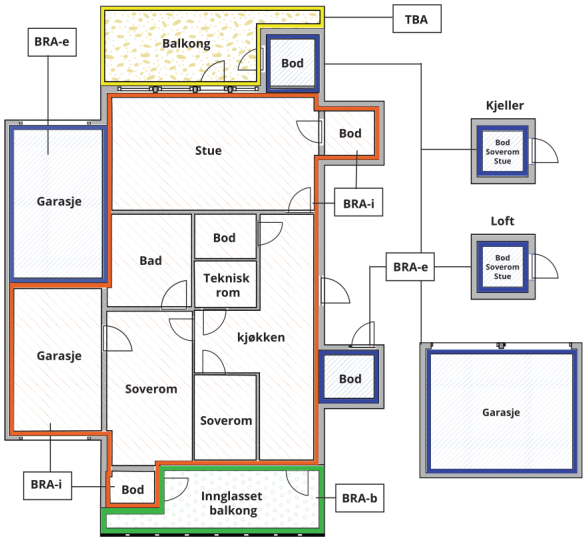
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Selveier leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
01 Etasje	65			65	7
02 Etasje	65			65	7
Underetasje		6		6	
SUM	**130**	**6**			**14**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
01 Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
02 Etasje	Gang, bad, stue, soverom, soverom 2, omkledningsrom, teknisk rom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Terrasse 7,2 kvm
Balkong 7 kvm
Bod underetasje 5,6 kvm.

Arealer rom:
01 etasje
Gang 8,6 kvm
Stue/kjøkken 24,6 kvm
Bad 5,7 kvm
Soverom 18,3 kvm
Bod 2,5 kvm

02 etasje
Gang 5,6 kvm
Trapp 5,5 kvm
Bad 5,9 kvm
Stue 15,1 kvm
Soverom 11,8 kvm
Soverom 10,6 kvm
Omkledningsrom 4,4 kvm
Teknisk rom 4 kvm

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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.
Leiligheten har vegger som er skrå i forhold til en annen og en rominndeling som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Leiligheten er tilnærmet ny, det er ikke gjort noen endringer etter overtakelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier leilighet.	126	4

Kommentar

Selveier leilighet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	290		4	1714 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sandsliåsen 57 C

Hjemmelshaver
Hjeltnes Kristofer Frimann, Fjeld Susanne

Kommentar
Felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SR1864

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

.

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