Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Sandsliåsen 57 E, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 116, bnr. 289, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1915 **Eiendomsverdi ref nr:** KH2110

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

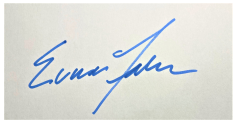
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.
Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjon, annet enn fra underliggende etasje som er 4. etasje som leiligheten ligger i.
Ytterveggene er dels utført som betongkonstruksjon og dels i bindingsverkskonstruksjon. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med liggende bordkledning.
Malte trevinduer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 10 m². Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og tre med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med én-stavs eikeparkett.
Vegger har malte plater. Spilevegg på en vegg i entré. Himlingene har malte plater og malte betongoverflater.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører til soverom. Mellom entré og stue/kjøkken er det en skyvedør med glass. Mellom soverom og bod er det en kompakt branndør i hvitmalt utførelse.
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK-17.
Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene er flislagt og himlingen har malte plater.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Våtrommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble etter hullboring oppdaget at stenderverket er oppført i stål. Dvs. at det ikke er noe treverk å måle fukt i. Fuktmåling ble foretatt på innsiden av gipsplate.
Måleresultatet er 8,3 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakt er integrert i ventilator.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap (kombiskap med vannbåren varme).
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann, vann til radiator på stue og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.
Det er vannbåren radiator på stue.
Det elektriske anlegget ble installert av FN Elektro AS i 2023.
Sikringsskapet som er plassert på innebod inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, må den nødvendigvis være utstedt. Normalt befinner den seg enten i boligmappa, eller hos styret i sameiet.
Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg. Den er også forskriftsmessig utstyrt med et brannslukningsapparat og en røykvarsler som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg.
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

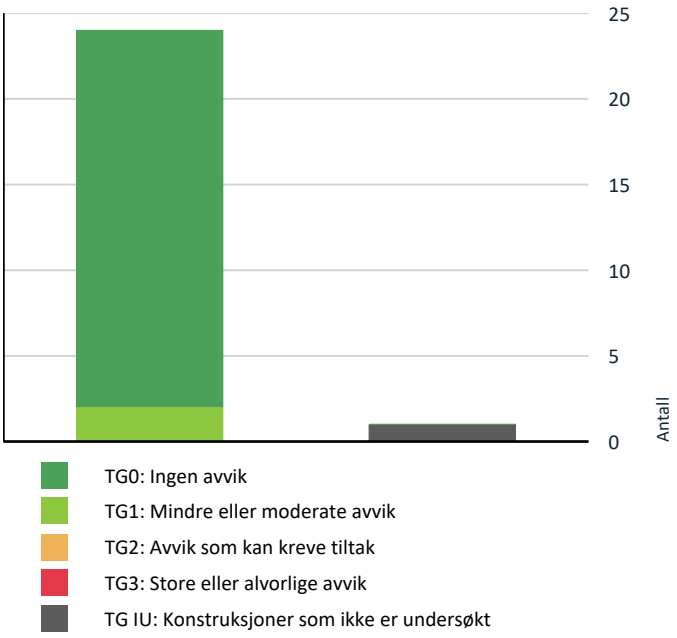
Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi og eier.

Anvendelse
Boligblokk på 4 etasjer + kjeller. Den takserte seksjon som ligger i 4. etasje er bebodd av eier.

Standard
Normalt god standard på huset overflater og utstyr. Aktuell byggeforskrift er TEK-17

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjon, annet enn fra underliggende etasje som er 4. etasje som leiligheten ligger i.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er dels utført som betongkonstruksjon og dels i bindingsverkskonstruksjon. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med liggende bordkledning.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 10 m². Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og tre med liggende spiler.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med én-stavs eikeparkett.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte plater. Spilevegg på en vegg i entré. Himlingene har malte plater og malte betongoverflater.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører til soverom. Mellom entré og stue/kjøkken er det en skyvedør med glass. Mellom soverom og bod er det en kompakt branndør i hvitmalt utførelse.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

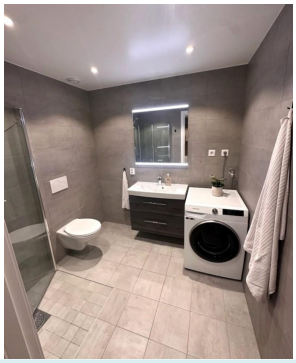
VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK-17.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malte plater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall mot sluk på 15 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 30 mm.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.



Avtrekksventil bestod papirtesten

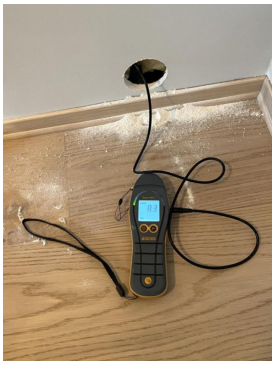
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble etter hullboring oppdaget at stenderverket er oppført i stål. Dvs. at det ikke er noe treverk å måle fukt i. Fuktmåling ble foretatt på innsiden av gipsplate. Måleresultatet er 8,3 som er innenfor akseptabelt nivå.

Tilstandsrapport



Hulltaking på stue/kjøkken

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakt er integrert i ventilator.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



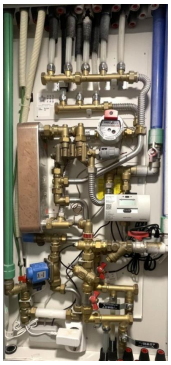
Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap (kombiskap med vannbåren varme).



Kombinert rørskap for rør i rør og vannbåren gulvvarme.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann, vann til radiator på stue og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren radiator på stue.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

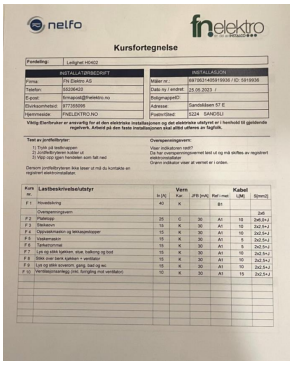
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble installert av FN Elektro AS i 2023. Sikringsskapet som er plassert på innebod inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, må den nødvendigvis være utstedt. Normalt befinner den seg enten i boligmappa, eller hos styret i sameiet.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg. Den er også forskriftsmessig utstyrt med et brannslukningsapparat og en røykvarsler som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



Dørtelefon

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

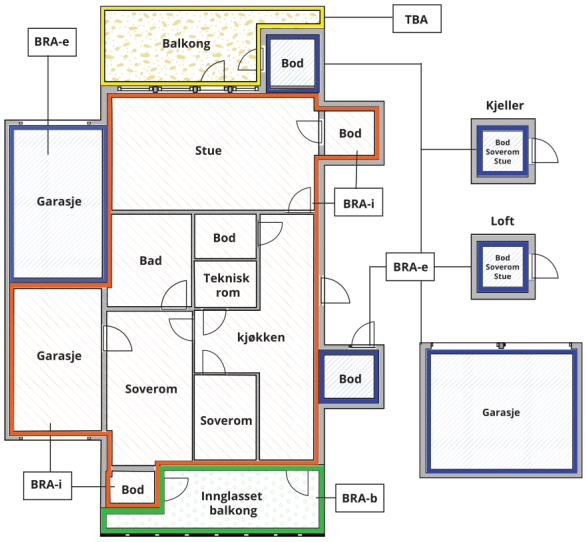
Hva er måleverdig areal?

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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	42			42	10
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			**10**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 4,7 m²
Stue/kjøkken: 19,5 m²
Soverom: 9,1 m²
Bad/vaskerom: 4,4 m²
Bod: 2,3 m²

Ekstern bod i kjeller: 5,2 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,30 m.
Stue/kjøkken: 2,62 m.
Soverom: 2,62 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,32 m.
Bod: 2,30 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Celine Nybakk Vedvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	289		60	1719 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Sandsliåsen 57 E

Hjemmelshaver
Celine Nybakk Vedvik

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sandsliåsen 57 E-H	41 / 4505	OBOS	931878581

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken, som er en del av et større boligkompleks, ligger på Sandsli i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 4. etasje er det utsikt utover utomhusarealene og bebyggelsen i boligkomplekset. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, div. typer treningssentra som f. eks. Aktiv 365 og Bergen Squashsenter. Her finner du også Bergen Bowlinghall. Det er også gangavstand på avskjermet gangvei til offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane. Kort vei til Fanatorget med sine butikker og servicetilbud. Få minutters kjøring til Bergen Lufthavn. Det er et stort utvalg av arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad-området. Med bil bruker man ca. 15 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Interne veier i sameiet er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På sameiets fellesarealer finner vi grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, arealer med betongheller og brostein, sittebenker, lekearealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en ekstern gitterbod som ligger i boligkompleksets kjeller. Det opplyses at det er mulig å kjøpe/leie parkeringsplass i kompleksets underjordiske parkeringsanlegg. Her er det også gjesteparkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	25.05.2023	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Hefte for FDV (forvaltning drift og vedlikehold).	18.11.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2023	Plan og fasadetegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260387
Addresse	Sandsliåsen 57 E		
Postnr.	5254	Sted	SANDSLI
Selgers navn	Celine Nybakk Vedvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i 2022, men den var ferdig bygget først i juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring i Tryg

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble skiftet et vindu kort tid etter overtakelse, nytt vindu september 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har reklamasjonssaken i serviceportalen til utbygger som viser at dette er gjort.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reklamasjonssak på ventilasjon, leverandør skiftet en vifte mai 2024.Har noen ganger vært pipelyd fra ventilasjon over kjøleskap, fagperson har kontrollert og fant ingen feil, men han byttet en tilhørende vifte til den byttet i 2024, ny 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført årlige filterbytter selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har sakene i serviceportalen til utbygger hvor det bekreftes at dette er utført. Har også e-post-korrespondanse med utbygger angående dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
C N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågår bygging av et boligprosjektved siden av, og et på andre siden av veien. Ingen direkte påvirkning på denne leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært klaget til styret på forhold vedrørende en nabo. Styret tok saken videre, og det har ikke vært noe problem de siste månedene.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt utførelse av fasadevask og sammenslåing av de tre sameiene i boligprosjektet ved nyåret, men jeg vet ikke om dette vil påvirke felleskostnadene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Inngått avtale om Norgespris ut 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Celine Nybakk Vedvik*

Initialer selger:
C N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Sandsliåsen 57E, 5254 SANDSLI**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359588**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300939167**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **60**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,5 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **90,73**

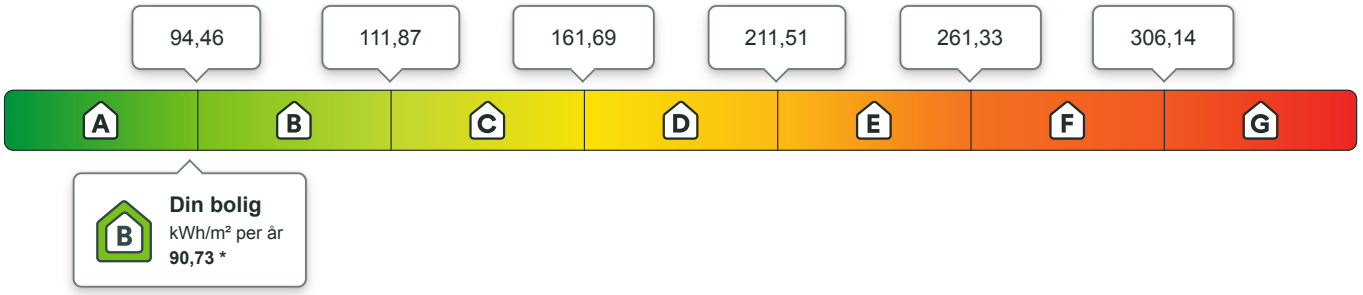
Sandsliåsen 57E, 5254 SANDSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 858,67	**88,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sandsliåsen 57E, 5254 SANDSLI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sandsliåsen 57E, 5254 SANDSLI

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER
FOR

Sandsli 360 Garasjesameie
Gnr. 116 bnr. 286 i Bergen kommune
Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 19.12.2024. Sist endret på ordinært årsmøte 26.05.2026

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sandsli 360 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 116 bnr. 286 i Bergen kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Sandsli 360», bestående av Sameiet Sandsliåsen 57 A-D, Sameiet Sandsliåsen 57 E-H og Sameiet Sandsliåsen 57 I-M.

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

Sameiet består av 127 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/127.

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Eier
116/285	Sameiet Sandsliåsen 57 I-M
116/289	Sameiet Sandsliåsen 57 E-H
116/290	Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.

BESKYTTET

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt er for eksempel sykler og tilhenger, forutsatt at all lagring skjer innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende). Hva som i praksis regnes som tillatt lagring og bruk av fellesarealet, herunder grensen mellom midlertidig og permanent lagring, fastsettes nærmere i sameiets ordensregler, jf. § 12.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser i sameiets vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til eiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

BESKYTTET

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i garasjeanlegget. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger [Selvaag Bolig ASA / Sandsliåsen Utbygging AS] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

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, Sameiet Sandsliåsen 57 E-H eller Sameiet Sandsliåsen 57 I-M, eller til et av de nevnte eierseksjonssameiene.

Utbygger Selvaag Bolig ASA / Sandsliåsen Utbygging AS vil eie
og disponere over usolgte sameieandeler med rett til parkeringsplass

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

BESKYTTET

En HC-plass (tilrettelagt parkeringsplass) er noe større enn en ordinær parkeringsplass. Den ekstra plassen er utelukkende dimensjonert av hensyn til tilgjengelighet, herunder ut- og innstigning samt bruk av rullestol eller annet mobilitetshjelpemiddel. Det ekstra arealet gir ikke rett til parkering av ytterligere kjøretøy. Uavhengig av plassens størrelse kan en parkeringsplass kun benyttes til parkering av ett (1) kjøretøy av gangen. Dette gjelder samtlige plasser i Garasjeeiendommen, herunder HC-plasser. Parkering av to eller flere kjøretøy på samme plass er ikke tillatt, jf. også § 4.

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 i eierseksjonssameiene nevnt i § 2 ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret 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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

BESKYTTET

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 6 medlemmer som består en representant som er utpekt fra hvert styre i eierseksjonssameiene nevnt i § 2.

BESKYTTET

Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt. Styret kan velge selv sin leder.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Styret kan inngå avtale med et profesjonelt parkeringsselskap for handheving av sameiets parkerings- og ordensregler i Garasjeeiendommen. Slikt selskap kan gis myndighet til å ilegge kontrollavgift ved brudd på regler om parkering og bruk av arealet, i henhold til gjeldende parkeringsforskrifter og med korrekt skilting i samsvar med denne. Styret skal påse at håndhevingen skjer i samsvar med ordensreglene og på en saklig og ikke-diskriminerende måte.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

BESKYTTET

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener eierseksjonssameiene nevnt i § 2 har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er ferdigstilt eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Styret i garasjesameiet bestemmer hvorvidt akontobeløpet skal kreves inn av garasjesameiet selv, eller via felleskostnadene til det respektive eierseksjonssameiet sameier er seksjonseier i.

BESKYTTET

Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter eller at vedtektene ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1223
SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57
8. Lufting av hunder
9. Balkongvask
10. nedstiging frå fortauskanten
11. Fjerning av grønske på fasader
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bo Bell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1223 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. 1223 Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsmelding for Sandsliåsen 57 e-h - 2025 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 7

Sammenslåing av de tre sameiene på Sandsliåsen 57

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Et sammenslått sameie vil blant annet kunne oppnå en årlig besparelse på om lag kr 100000 i forretningsførerhonorar og rundt kr 60000 i revisjonshonorar, sammenlignet med hva de tre sameiene samlet betaler i dag. I tillegg ligger det et potensial for ytterligere kostnadsbesparelser gjennom samordning og reforhandling av ulike drifts- og vedlikeholdsavtaler knyttet til bygning, eiendom og tekniske installasjoner. Det kan også installeres vannmåler, slik at man går bort fra «stipulert» forbruksavgift på vann/avløp til etter faktisk forbruk.

Juridisk grunnlag

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

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

Eierbrøker

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

Ved sammenslåing gjelder:

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

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

Nye felles vedtekter

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

For å samkjøre vedtektene er det gjort følgende tilpasninger:

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

Økonomiske forhold

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

Plan for sammenslåing

A) Gårds-, bruks- og seksjonsnummer

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

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

B) Vedtekter for det utvidede sameiet

Forslag til nye vedtekter følger av vedlegg 2.

C) Beregning av eierbrøker

Fremgår av vedlegg 1.

D) Årsmeldinger og regnskap

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler seksjonseierne å stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Plan for sammenslåing godkjennes i tråd med saksfremstilling

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

Sak 8
Lufting av hunder

Forslag fremmet av:
Tove Fossdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan de som eier hunder i sameiet unngå å bruke plenene i sameiet til hundetoalett.

Styrets innstilling

Styret har sett problemstillingen over tid og det ser ikke ut som om det er tilstrekkelig med punkter i husordensreglene. Vi vil vurdere å iverksette ytterligere tiltak. Punktet anbefales å tas til etterretning og ikke formelt vedtak om konkrete aksjoner.

Forslag til vedtak

Unngå å bruke sameiets plener til hundtoalett.

Sak 9

Balkongvask

Forslag fremmet av:
Tove Fossdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fint om de som spyler baljongen sin kan gi beskjed til naboen under så man kan få flyttet det man har stående .

Forslag til vedtak

Ved balkong vasking må naboen under varsles.

Sak 10

nedstiging frå fortauskanten

Forslag fremmet av:
Andreas Aase Løseth

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til styret!

Sak:

Forslag til årsmøtet – betre tilkomst ved blokk F

Forslaget:

Forslaget gjeld etablering av ei nedstiging frå fortauskanten og ned til hovudvegen i området nærare blokk F.

Styrets innstilling

Fortauet og veien er bergen kommunes eiendom og eventuelle ønsker om aksjoner/tiltak må rettes til kommunen. Rampen som forespørres vil ligge utenfor sameiets eiendom og derfor utenfor styrets handlingsrom.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nedstiging frå fortauskanten
- Mot nedstiging frå fortauskanten

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Til styret!

Sak:

Forslag til årsmøtet – betre tilkomst ved blokk F

Forslaget:

Forslaget gjeld etablering av ei nedstiging frå fortauskanten og ned til hovudvegen i området nærare blokk F.

Dagens løysing:

Dagens løysing inneber at ein må gå heilt til enden av fortauet forbi alle blokkene for å kome seg ned på hovudvegen.

Dette skaper unødige utfordringar, særleg på vinteren med mykje snø, og sørlig då for personar med nedsett rørsleevne. For meg som sit i rullestol er dette lite føremålstenleg i kvardagen.

Manglande gangfelt bør ikkje vere avgjerande for om ei slik tilrettelegging kan vurderast. Omsynet til tilgjenge og brukarkvalitet bør tilleggjast vekt.

Kvifor gjennomføre:

Ei nedstiging på det aktuelle punktet vil etter mi vurdering betre tilkomsten vesentleg, ikkje berre for meg, men for.

• eldre, bebuarar
• personar med barnevogn.
• andre som har behov for betre universell utforming!

Paragraf:

Etter likestillings- og diskrimineringslova § 17 har ein plikt til universell utforming av fellesområde retta mot allmenta, og etter § 22 har ein plikt til individuell tilrettelegging.

Oppsumering:

Etter mi vurdering framstår etablering av ei nedstiging som eit avgrensa og rimeleg tiltak sett opp mot den vesentlege betring, av tilkomsten det vil gi.

2. Saken avvises med bakgrunn i styrets kommentarer

Eg stiller meg positiv til å bidra i vidare arbeid med saka dersom styret ynskjer dette.

Sak 11

Fjerning av grønske på fasader

Forslag fremmet av:
Ola Økland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vurdering av fjerning av grønske på fasader før sommeren

Styrets innstilling

Styret er enig i at dette er nødvendig , men anbefaler at dette gjøres i samarbeid med de to andre sameiene - dette av praktiske og økonomiske årsaker.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerning av grønske på fasader
- Mot Fjerning av grønske på fasader

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fjerning av grønske på fasader

2. Styret bes koordinere dette arbeidet med de to andre sameiene og gjennomføres dette samlet. Hvis dette ikke lar seg gjøre vil vi søke å gjennomføre dette i løpet av året.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret er i utgangspunkt valgt for 2 år , men Morten Bondevik har flyttet fra sameiet og ønsker å gå ut av styret.

Innstilling

Vedtektene sier at styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer , og vi er forsåvidt dekket med de 3 gjenstående medlemmene. Styret ønsker at vi i utgangspunktet har to styremedlemmer fra "hvert bygg" og i så måte ber vi om at det velges et nytt styremedlem som fortrinnsvis bør kommer fra 57E.

Det er også hensiktsmessig å ha varemedlemmer , disse velges hvert år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

Bo Bell Morten Lerum Bondevik Ann Kristin Myksvoll Grini

Nicolai Andenes

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sitt årsregnskap som viser et overskudd på 100 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet sandsliåsen 57 e-h

Org.nr 931 878 581

ÅRSMELDING 2025

Styret sammensetning

Styret har siden årsmøtet 21. mai 2025 bestått av :

Bo Bell, Styreleder
Nicolai Andenes, styremedlem
Ann Kristin Myksvoll Grini, styremedlem
Morten Lerum Bondevik, styremedlem

Varamedlemmer :

Thomas Harkestad
Nina Monsen

Generelle opplysninger

Sameiet Sandsliåsen 57 E-H ligger i Bergen kommune og består av 68 seksjoner registrert på gårdsnummer 116 , bruksnummer 289. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen. For uteområdet samarbeider styret med styrene i sameiene "Sandsliåsen 57 a-d " og "Sandsliåsen 57 i-m" for drift og vedlikehold. Sameiet har gjesteparkeringer i garasjeanlegg lokalisert under eiendommen; selve garasjeanlegget er organisert som eget sameie med andelseiere som også er beboere i de tre sameiene i Sandsliåsen 57.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931878581
Sameiet har ingen ansatte.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8657286. Forsikringen dekker skader på selve bygningsmassen (utvendig og innvendig) - inventar i leilighetene må dekkes av den enkelte beboers innboforsikring. . Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense

skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Egenandel for skadetilfeller er kr. 12.000.

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø..
Avfallshåndteringen i Sameiet er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Sameiet resirkulerer også plast, papir, glass og metall. Det vil bli etablert en ordning med matavfall i regi av BIR i 2025.

Likestilling

Styret, inklusive varamedlem, består av en kvinne og tre menn. Selv om det kunne vært ønskelig med en mer balansert fordeling, mener styret at den faktiske tilstand er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen. Det er et varamedlem av hvert kjønn.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiet benytter Obos som forretningsfører og har plassert sine likvide midler i Obos banken. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland as.

Styrets arbeid

Styret har fra årsmøtet 21. mai 2025 frem til 10. mars 2026 gjennomført 7 styremøter der det ble behandlet i anslagsvis 50 større og mindre saker. I tillegg har styreleder hatt jevnlige møte med styrelederne i de to andre sameiene for å koordinere felles aktiviteter samt avregne interne kostnader. Utover dette er styreleder og et styremedlem også del av styret i garasje-sameiet - som har sine egne møter og saksliste,

Sameiet er nå vel etablert og det er bedre oversikt og kontroll på de driftsmessige forholdene i laget. Fjorårets rapport omhandlet en del områder der de fleste nå er avklart:

- **Adgangskontroll:** Dette fungerer etter intensjonene selv om vi hadde en bekymringsfull situasjon der dørene i 57E ble stående ulåst grunnet feil i en strømforsyning. Det ble heldigvis raskt korrigert som en garantisak.

- **Felleslokaler:** Lokalene kan nå bestilles i Vibbo med betaling; det er vårt inntrykk at dette fungerer bra. Vi vil likevel presisere at en kun kan bestille til arrangementer der beboeren selv er deltaker og ansvarlig. Det er kun tillatt å ha to reservasjoner inne samtidig.

  En dugnadsgjeng har fått laget en støpt plate utenfor det store felleslokalet med god bistand og billige materialer fra Scanska som bygger på nabotomten - godt resultat med minimale kostnader.

- **Garasjeanlegg:** Dette er nå skilt ut som eget sameie der Sandsliåsen 57 e-h disponerer gjesteparkeringer. Det er også en del fellespunkter som må håndteres bilateral ; eksempelvis leveres strøm til garasjeanlegg og lading via de tre leilighetssameienes strømmåler .

Tilsvarende har vi et felles sprinkleranlegg.

- **Hundehold:** Som også nevnt i fjor er det fremdeles en del hundeiere som benytter utearealene som lufteområde for hundene. Vi minner om at sameiene har nedfelt i husordensreglene at dette ikke er tillatt.

- **Pakkeboks:** Her har vi også fått støpt plate i samarbeid med Scansca og posten har satt opp pakkebokser. Det er plass til flere og det vurderes å utvide..

Men det er også noen punkter som ikke har utviklet seg i riktig retning.

Kjølerom / pickup point

Vi har etablert tilgangskontroll, innredet kjølerommet med hyller og har gjort dette tilgjengelig for beboere. Imidlertid viste det seg raskt at varmeutvikling fra kjøleanlegget medførte så høye temperaturer i det tilstøtende rommet at vi måtte slå av anlegget. Dette er gjentatte ganger tatt opp med utbygger til liten nytte da de henviser til at det ikke er krav om ventilasjon i dette rommet . Vi har nå bedt Newsec å se på mulige løsninger slik at vi kan få dette i drift.

Vedlikehold

Vi budsjetterte for å gjennomføre fasadevask i 2025. For at dette skal være kostnadseffektivt mente vi det var hensiktsmessig at det ble gjennomført samlet av alle tre sameiene . Dessverre ble det ikke prioritert hos de andre, så disse midlene står ubrukt - forhåpentligvis får vi fremdrift på dette i 2026.

Til slutt vil vi opplyse om at det har vært en del avklaringer rundt muligheten for å slå sammen de tre sameiene og dermed oppnå stordriftsfordeler både med hensyn til kostnader og avtaler og ikke minst på effektivt styrearbeid. Vi bruker svært mye tid på koordinering av aktiviteter, oppfølging av avtaler samt avstemning av økonomiposter. Som en del av dette har styret hatt flere vedtak på at vi ønsker å gjennomføre en sammenslåing. Dette blir fremmet på generalforsamlingen og det gjennomføres et eget informasjonsmøte med alle eiere den 17. mars 2026..

Årsregnskap og budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt under punktet om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet har gjort opp regnskapet for 2025 med et overskudd på 100.569. Det er bedre enn budsjettet vedtatt på forrige årsmøte (underskudd på 58 893). Dette skyldes i hovedsak at fasadevask ikke ble gjennomført som planlagt.

Sameiet har nå god økonomi med en egenkapital på 680.196 og er derfor godt rustet til å ta kommende vedlikehold på fasader og annet uten å måtte hente inn ytterligere midler fra beboerne. I den forbindelse har vi også valgt å ikke øke felleskostnadene foreløpig - men vi må forløpende vurdere dette opp mot eventuelle prisøkninger fra våre leverandører.

Budsjett 2026

Styret laget et budsjett for 2026 i november/desember 2026 - dette fremkommer i regnskapsrapporten og viser her et budsjettoverskudd på 4.228. Budsjettet er "stramt" i den forstand at vi har lite slingringsrom på de enkelte budsjettposter - men med bakgrunn i den gode egenkapitalen er vurderingen at vil greit kan håndtere eventuelle overraskelser.

Fellesutgifter

Som nevnt over holder vi fellesutgiftene på samme nivå som i 2025.

Bergen 09. mars 2026

Bo Bell, Styrets Leder

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

Gnr 116 Bnr 285 i Bergen kommune

Vedlegg pkt 4 i seksjoneringssøknaden

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

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sandsliåsen 57, org. nr. 930 255 289

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

BESKYTTET

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.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til garasjesameiet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

(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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

BESKYTTET

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

Magnus Ritland Taule Stein Erling Guldbrandsøy Tarja Valtanen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 I-M

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 I-M sitt årsregnskap som viser et overskudd på 74 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

Bo Bell Morten Lerum Bondevik Ann Kristin Myksvoll Grini

Nicolai Andenes

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 E-H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 E-H sitt årsregnskap som viser et overskudd på 100 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 17. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Thor Strømme Lise Lepsøy Nina Thuen Sandnes

Erik Holm Andersen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
EGENKAPITAL

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandsliåsen 57 A-D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sandsliåsen 57 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på 226 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 20. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vurderinger som er gjort av styrene som grunnlag for sammenslåing:

Økonomiske:

Estimert årlig besparelse pr sameie ca 100 000 – 120 000

Engangs besparelse pr sameie ca 60 000.

Engangs utgift pr sameie pr sameie ca 80 000

Besparelser:

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

Enganskostnader:

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

Andre betraktninger.

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 1223 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDSLIÅSEN 57 E-H

Organisasjonsnummer: 931878581
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Felleslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Bo Bell er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anita Hjelle
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000 - dette er en økning på 10.000 fra fjoråret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kroner 140.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bo Bell

Følgende stilte til valg:
Bo Bell

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicolai Andenes
Morten Lerum Bondevik
Ann Kristin Grini

Følgende stilte til valg:
Nicolai Andenes
Morten Lerum Bondevik
Ann Kristin Grini

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Harkestad
Nina Monsen

Følgende stilte til valg:
Thomas Harkestad
Nina Monsen

Bo Bell /s/
Møteleder

Anita Hjelle /s/
Protokollvitne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/289/0/0
Utlistet 28. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6454073608	Grunneiendom	0	Nei	1 103,0 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	94,2 %
65340000	1600 - Uteoppholdsareal	3,6 %
65340000	1610 - Lekeplass	2,2 %

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	85,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	85,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3	201432413
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	301520130	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.07.2026	202513624
116/195	301521212	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.07.2026	202513624
116/195	301520866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.07.2026	202513624
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.

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

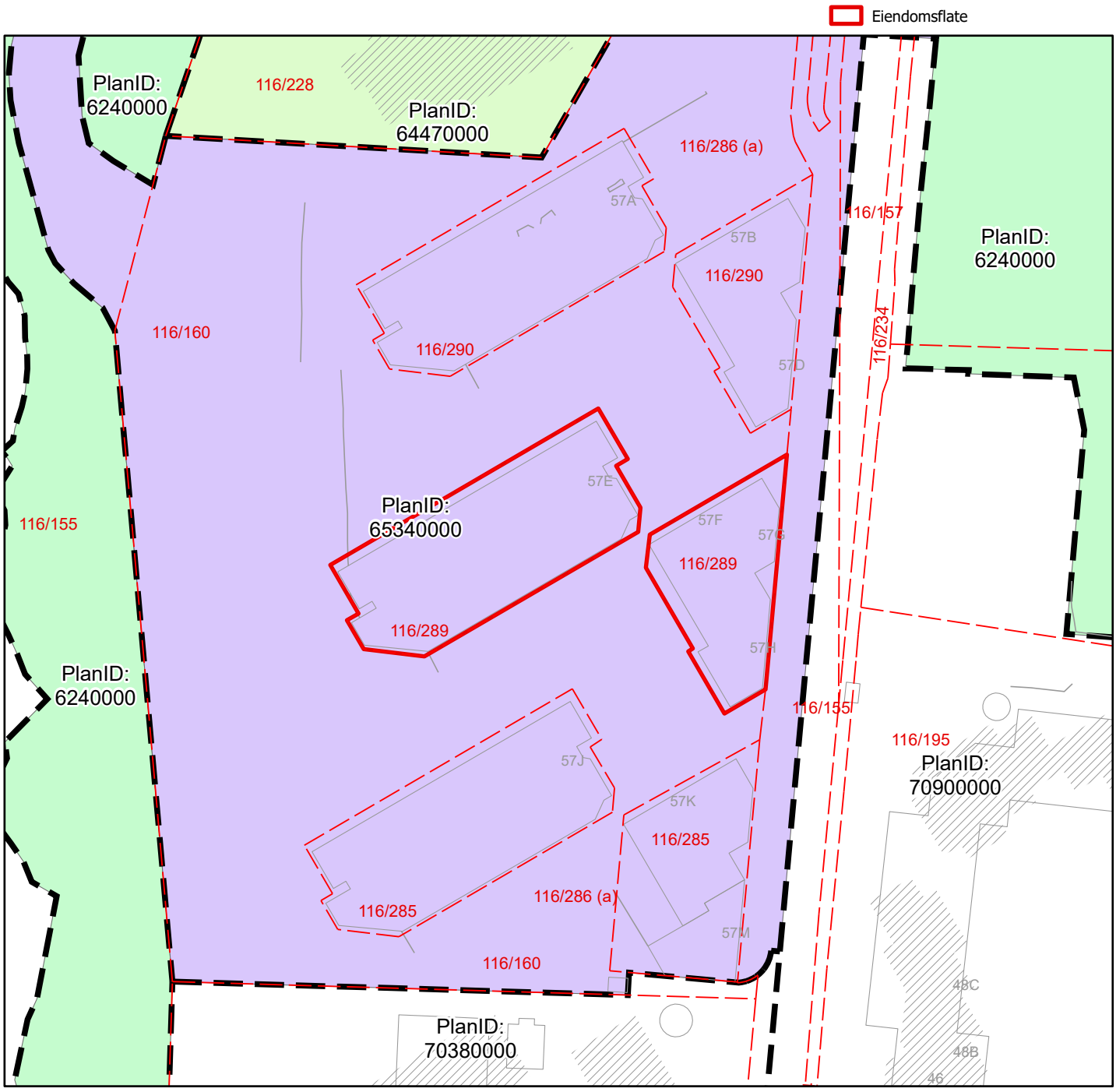
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Sandsliåsen 57E

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 65340000



Reguleringsplan på grunnen

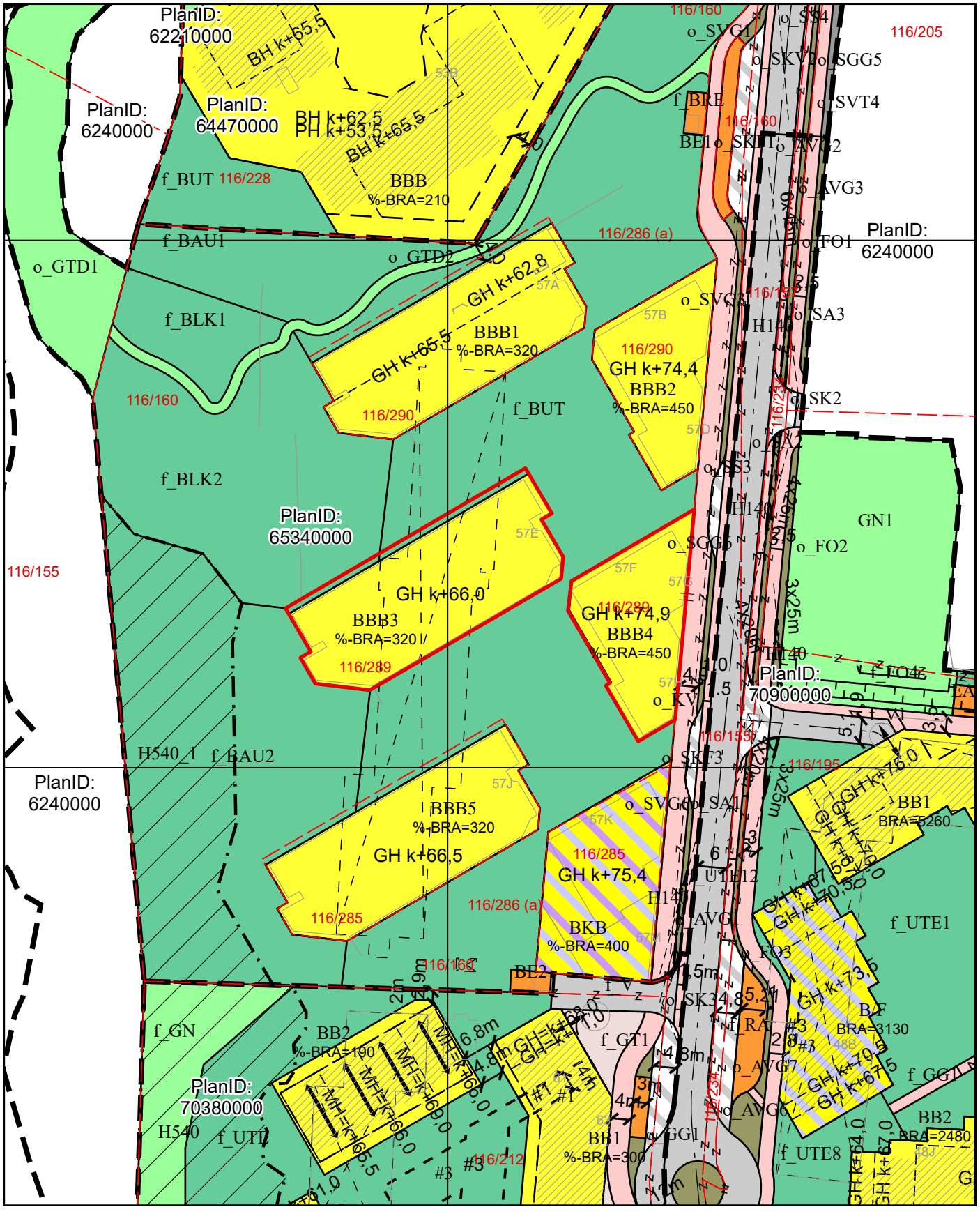
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Sandsliåsen 57E

PlanID(er): 65340000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2014 - Gatetun

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

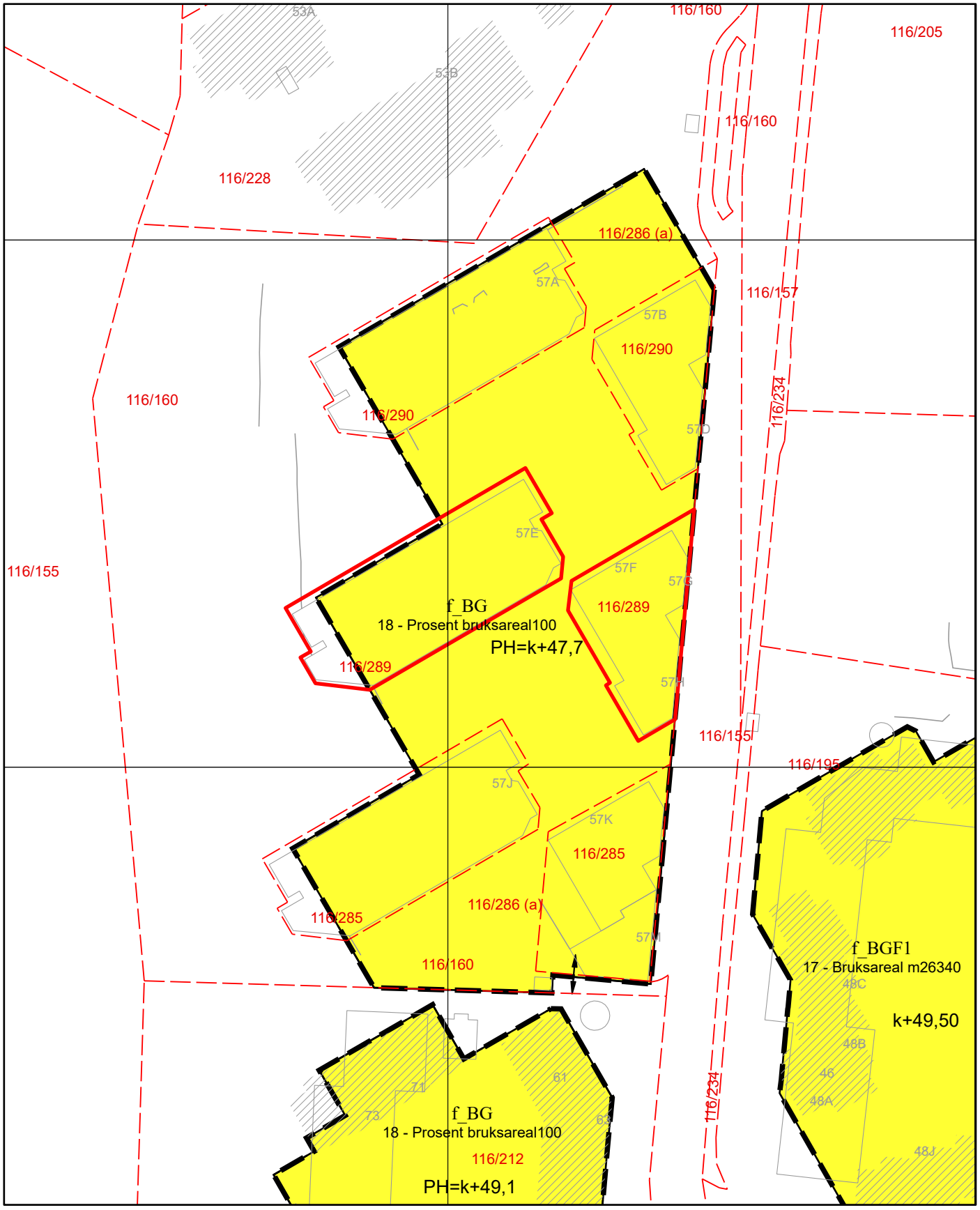
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Sandsliåsen 57E

PlanID(er): 65340000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

RPJURPUNKT

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 28.09.2026

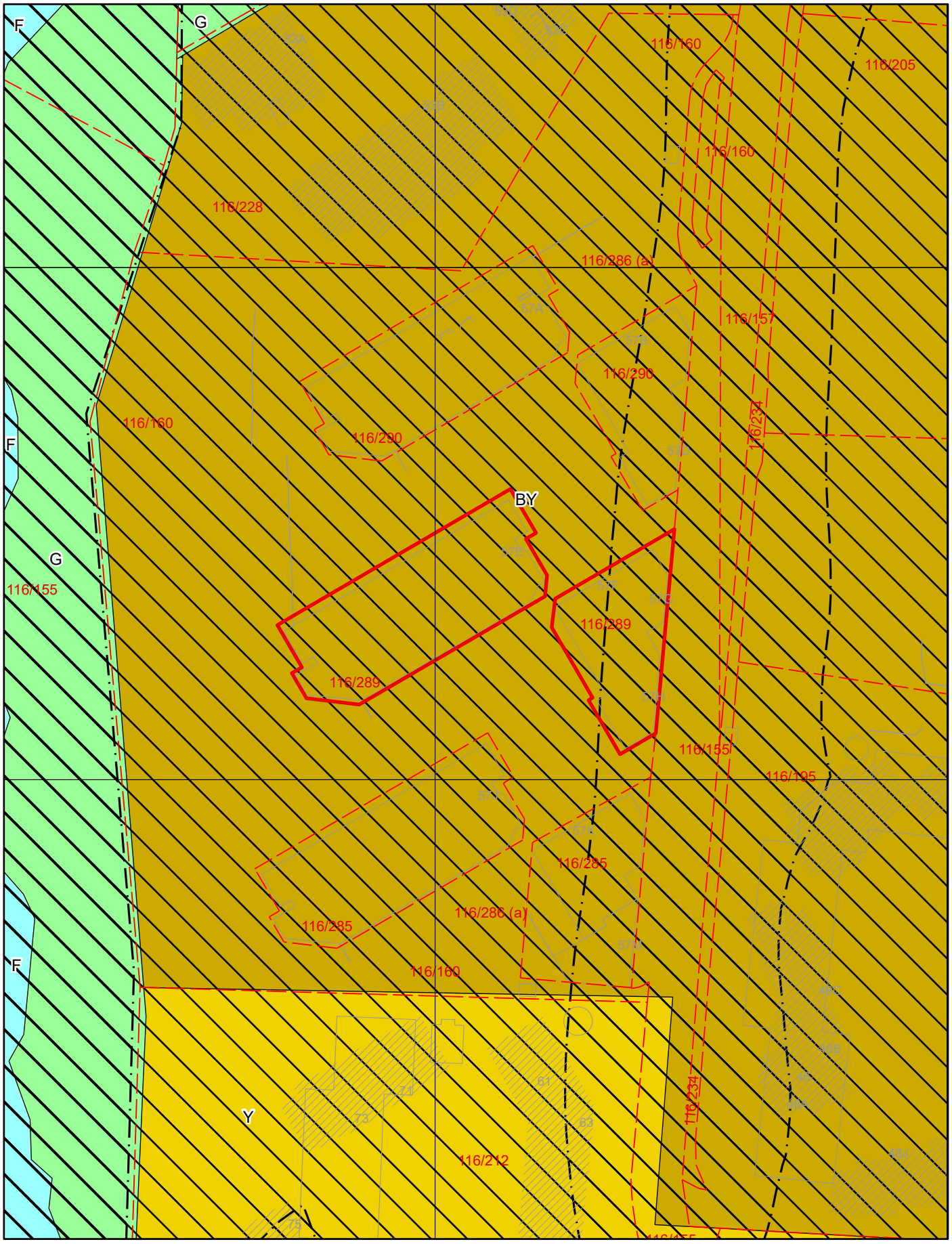
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/289/0/0
Adresse: Sandsliåsen 57E

BERGEN KOMMUNE

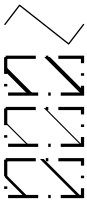
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 57E - Nabolaget Sandsli - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	6 min 0.5 km
Sandslivegen Linje 1	9 min 0.7 km
Birkelandsskiftet Buss, trikk	5 min 2.8 km
Bergen Flesland	8 min
Hjellestad ferjekai Linje 1035	12 min 7.5 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	24 min
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

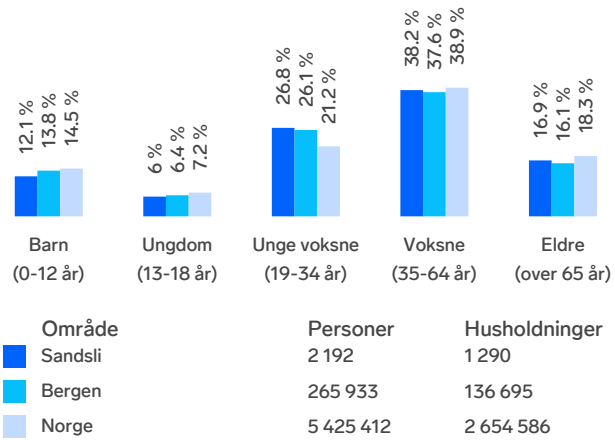
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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) 53 barn	12 min 0.9 km
International School Of Bergen (0-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 131 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	9 min
Rema 1000 Sandsli	11 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

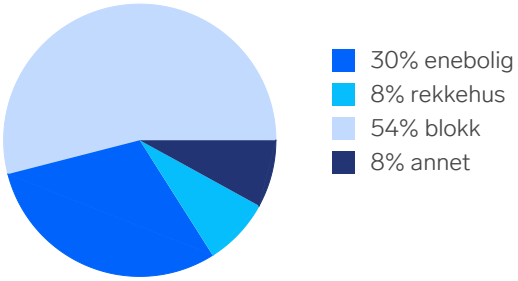
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

Sport

Petedalsmyra kunstgress Fotball	7 min 0.6 km
Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	11 min 0.9 km
Aktiv365 Sandsli	11 min
InterPadel Sandsli	11 min

Boligmasse



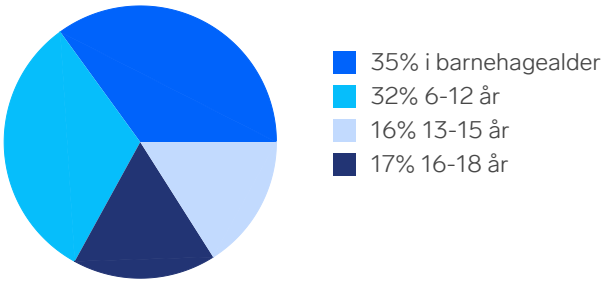
«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

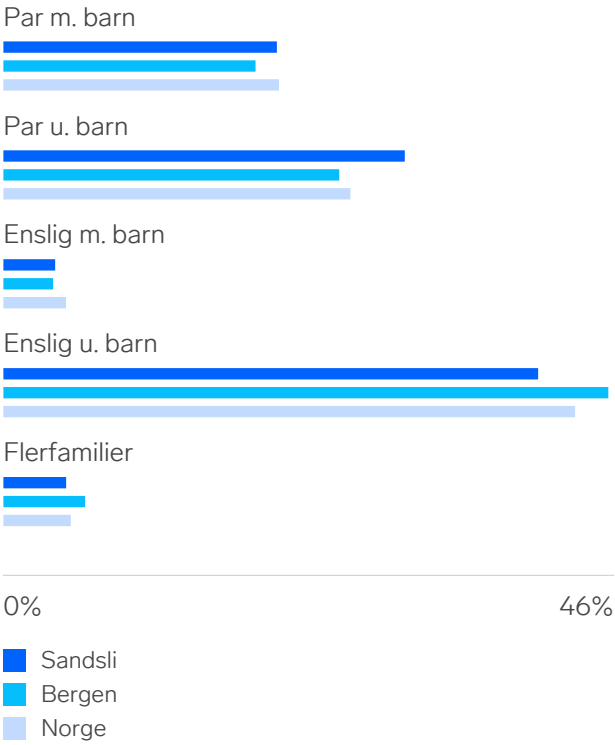
Varer/Tjenester

Fanatorget	18 min
Boots apotek Sandsli	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



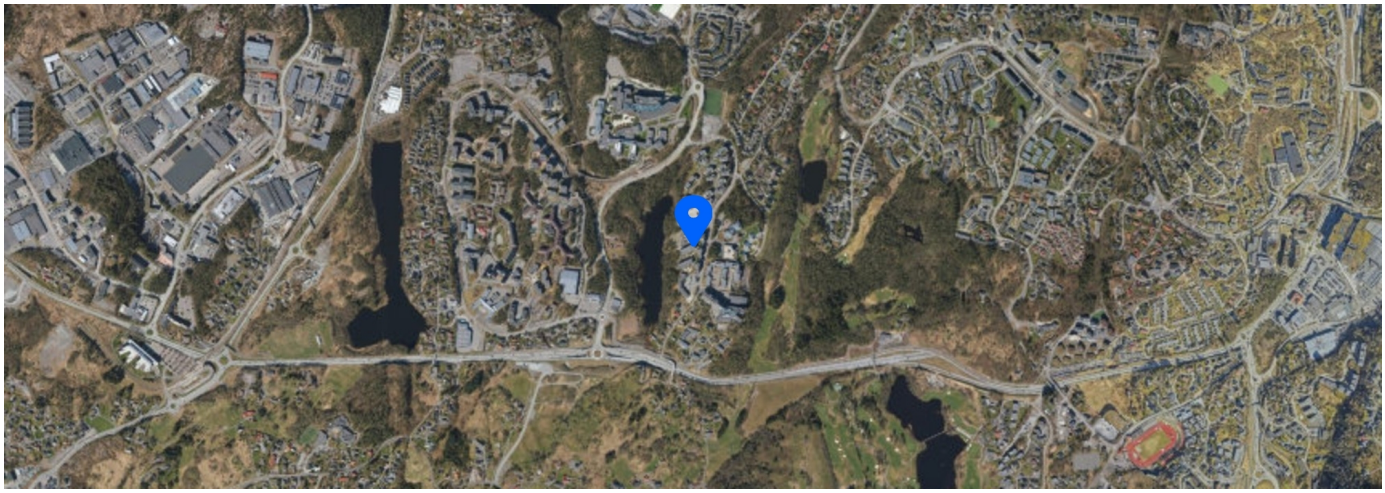
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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