SANDSLIMARKA 33B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Bygningstegninger
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Plankart
Tinglyste dokumenter
Basiskart
Årsberetning
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet H0212
Sandslimarka 33 B, 5254 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 116, bnr. 8, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 08.03.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20498-1110 **Referansenummer:** FT1123

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

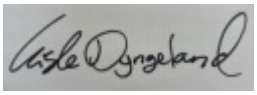
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet slik den fremstår på befaringsdagen.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0212 - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.
Malte tredør med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Balkonger:
Sør-vest vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Terrassedekke av terrassebord og balkong av stålkonstruksjon.
Rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater av typen gips. Mellom leilighetene er det malt vegg av betong.

Himling: Malt betong og nedsenket himling i entre/gang med infelt downlights.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag i boligmappa.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Vannbåren gulvvarme med tempratur regulering

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 50mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning:

Benkeplate:

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med tilkomst til skapvifte på kjøkken.

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i gang med kurs fortegnelser.

Branntekniske forhold:
Sentral røykvarslinggssystem
Brannslukningsapparat
Sprinkler anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den
er bestående av sprengt fjell og planert med sprengsteinfylling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

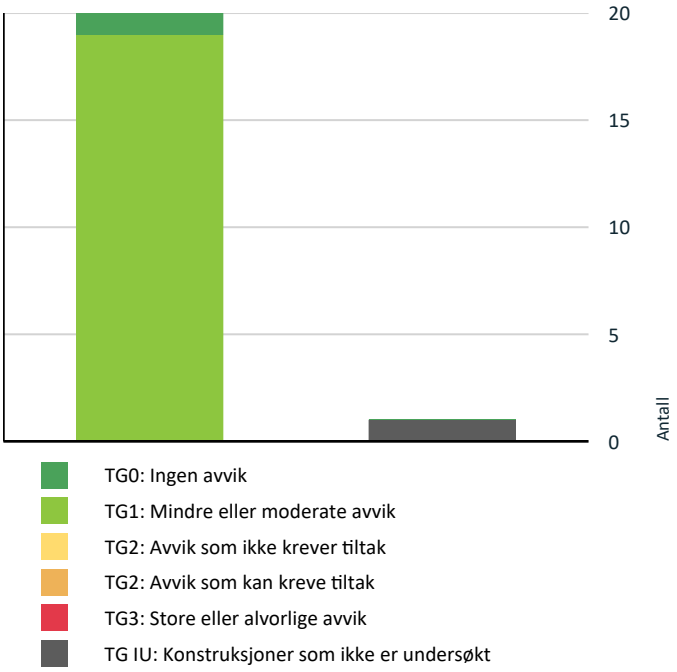
Leilighet H0212

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet/brl står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0212

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje H0212 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0212



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten godt vedlikeholdt.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.
Malte tredør med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger:
Sør-vest vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Terrassedekke av terrassebord og balkong av stålkonstruksjon.
Rekkverk av stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater
Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater av typen gips. Mellom leilighetene er det malt vegg av betong.

Himling: Malt betong og nedsenket himling i entre/gang med infelt downlights.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag i boligmappa.

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Vannbåren gulvvarme med tempratur regulering

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 50mm.

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.



2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE H0212 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tilliggende konstruksjon er kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE H0212 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning:

Benkeplate:

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

2 ETASJE H0212 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

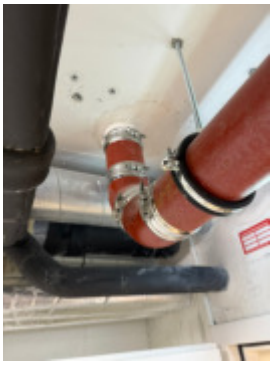
Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern.



Ventilasjon

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med tilkomst til skapvifte på kjøkken.

Varmesentral

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i gang med kurs fortegnelser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

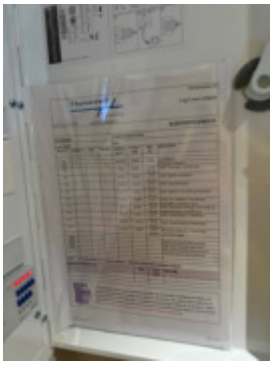
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

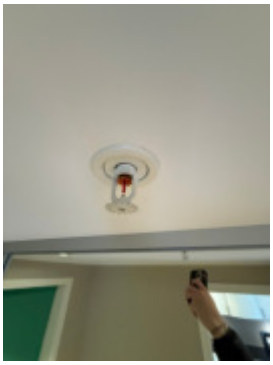
Branntekniske forhold:
Sentral røykvarslinggssystem
Brannslukningsapparat
Sprinkler anlegg

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av sprengt fjell og planert med sprengsteinfylling.

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

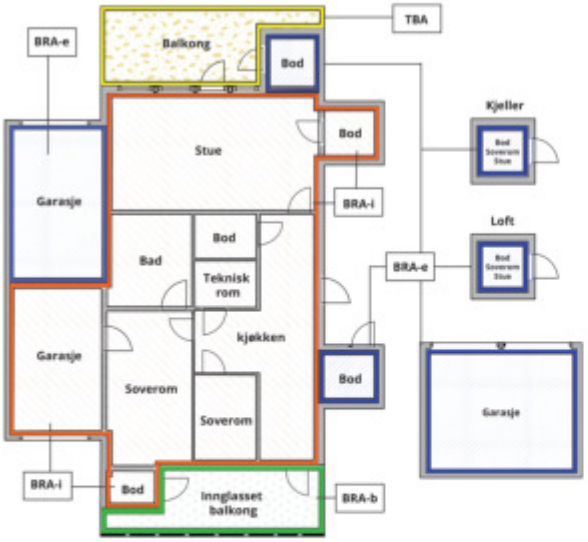
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet H0212

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje H0212	40	3		43	9
SUM	**40**	**3**			**9**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje H0212	Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Gitter bod i kjeller	

Kommentar

Entre/gang: 5m²
Stue/Kjøkken: 20m²
Soverom: 8m²
Bad: 5m²

Balkong: 9m²
Sports/gitter bod i kjeller: 3m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0212	40	0

Kommentar

Leilighet H0212

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Opplyser om sports/gitter bod C.2.12 i kjeller på 3m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2025	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Sondre Øvregard	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	8		72	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandslimarka 33 B

Hjemmelshaver
Øvregard Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sør-vest vendt selveiet leilighet i 2 etasje ved Sandslimarka og med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.
Gangavstand til skoler, barnehager og idrettarena som Sandslihallen med innvendig idrettshall og utvendig fotballbaner.
Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi 2-3 minutter gangavstand fra leiligheten.

Sykkel og gangavstand til flere arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad.

Lagunen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger også i nærheten. Her finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter og underholdningstilbud som dekker alle behov.
Bybanestoppet kun noen få minutter unna.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og med oppstillingsplasser for beboere og gjester i parkeringsanlegg.
For fast garasjeplass kan dette søkes om. Det er ikke sjekket opp i vilkår og kostnad vedr. parkering. Konferer med megler om det er av interesse. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning og plen.
Fra garasjeanlegg er det tørrskodd adkomst via heis eller trapp.
Leiligheten har egen sør-vest vendt balkong.

I kjeller er det egen gitter bod (Nr. C2.12) i fellesareal.
Det er sykkelparkering i fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2023	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FT1123

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250068

Selger 1 navn
Sondre Øvregard

Gateadresse
Sandslimarka 33B

Poststed	Postnr
Sandsli	5254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250068

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp for lading av elbil i garasjeanlegg. Det hører ikke til parkeringsplass til leiligheten.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flytte slag over terassedør slik at den ikke tar borti pakning på døren.

Arbeid utført av: Brødrene Ulveseth

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250068

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250068

E-Signing validated

secured by nets

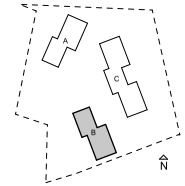
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Øvregard	d79552e6a02959c4e8b45e880a09228a24dc875c	08.03.2025 13:41:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250068

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BYGNINGSTEGNINGER

2. Etasje





9 leiligheter per etasje B02

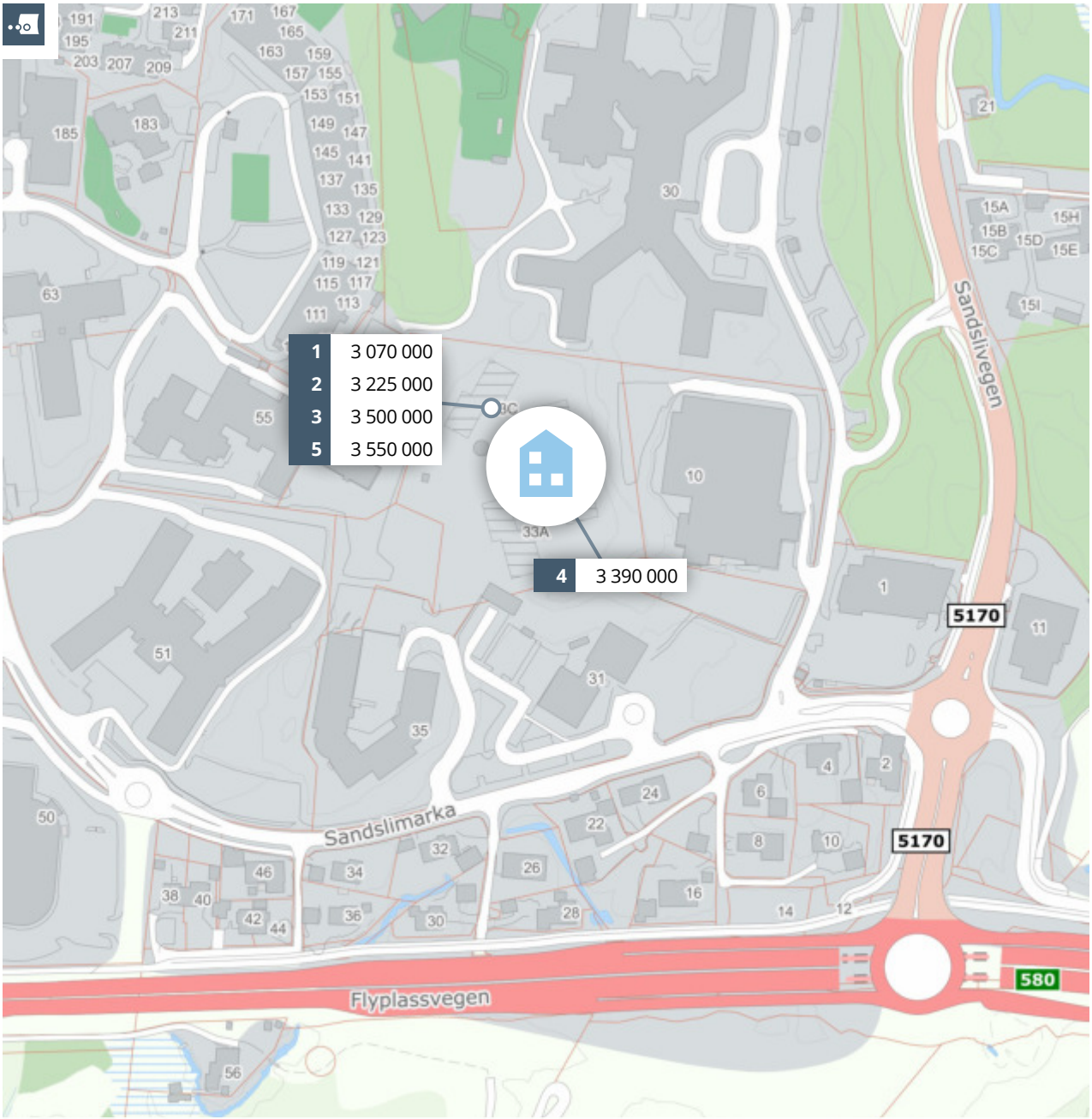
B2.1	Leil.type BA	36,73
B2.2	Leil.type BB	45,11
B2.3	Leil.type BC	35,23
B2.4	Leil.type BD	40,75
B2.5	Leil.type BF	45,11
B2.6	Leil.type BF	45,11
B2.7	Leil.type AB	63,36
B2.8	Leil.type AC	63,36
B2.9	Leil.type BG	74,57
		449,33 m²

N

VEDLEGG E27

Ansvarlig søker / ARK Mad	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 592 E-post: vt@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 116	Dato 22.12.2017	Tiltakshaver Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik			Tegning Hus B_Plan 2. Etasje	Tegningsnr. A 10 12
			B.nr. 8 og 13	Mål 1:200, 1:1	Tegn. VT/KS	SM. SG/TB	OK. LP	Fase Rammesøknad	Rev. xxx

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SANDSLIMARKA 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 17.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandslimarka 33 B, 5254 SANDSLI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 116 BNR 8 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SANDSLI

Verdivurdert til

3 100 000

-	3 100 000	77 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	3 m²	0 m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	1 496
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

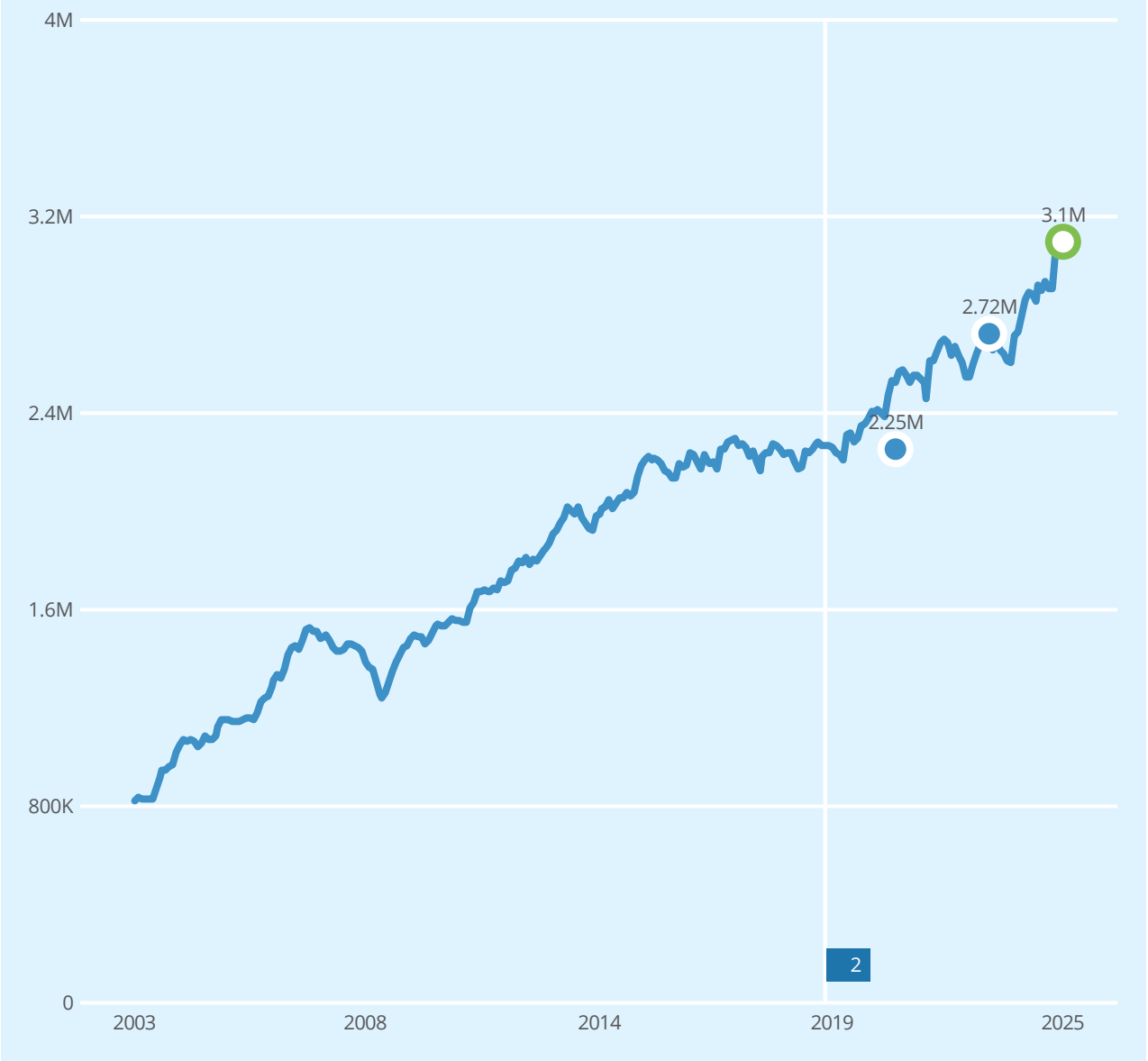
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandslimarka 33 C 41 m²	2022	1. etg	1 sov	26.09.2023	2 890 000	**3 070 000**	0	3 070 000	**74 878**
2	Sandslimarka 33 C 36 m²	2022	2. etg	1 sov	09.08.2024	2 750 000	**3 225 000**	0	3 225 000	**89 583**
3	Sandslimarka 33 C 40 m²	2022	3. etg	1 sov	20.01.2025	2 990 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**87 500**
4	Sandslimarka 33 B 45 m²	2021	2. etg	1 sov	19.02.2025	3 390 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**75 333**
5	Sandslimarka 33 C 45 m²	2022	5. etg	1 sov	15.03.2025	3 550 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**78 889**

Normalverdi fra 3.000.000 - 3.200.000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2023	23.06.2023	04.08.2023	2 590 000	2 720 000	0	2 720 000	
28.04.2022		28.04.2022	-	1 150 000	-	1 150 000	3
23.03.2021		23.03.2021	-	2 250 000	-	2 250 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SANDSLI grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Leiligheter solgt i SANDSLI grunnkrets siste 3 mnd

39
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

Plan og bygningsetaten

Mad Bergen AS
Rosenkrantzgaten 12
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15510-10
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 07.11.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 8

Adresse : Sandslimarka 33 A, B, C

Tiltakshaver : Sandslimarka 33a AS

Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.10.2022, med tilleggsdokumentasjon mottatt 07.11.2022. Det ble gitt rammetillatelse til tiltaket 05.07.2018 og tillatelse til endring datert 04.02.2020, 07.01.2021 og 16.02.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for hele tiltaket, som omfatter tre boligblokker, hus A, B og C, med felles parkeringskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Med hilsen
Plan og bygningsetaten

Gunn Østvik Petersen
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SANDSLIMARKA 33A AS, c/o Brødrene Ulveseth ASPostboks 2433
Drotningsvik, 5834 BERGEN

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

PLANKART

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/8/0/0
Utlistet 04. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260117348	Grunneiendom	0	Ja	11 631,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61500000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,7 %
61500000	2015 - Gang- sykkelveg	4,9 %
61500000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	2,3 %
61500000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
61500000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,9 m²)
61500000	1310 - Kontor	< 0,1 % (0,0 m²)
61500000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,1 m²)
61500000	1810 - Forretning, kontor	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61500000	140 - Frisiktsone	0,4 %

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	99,4 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,6 %

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66080000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 127, SANDSLIMARKA	5	201813690
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668
62150000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 114, 217 MFL., SANDSLIKRYSSET	3	200907087

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/207	9529101-2	Tilbygg	Kontor- og adm.bygning rådhus	Igangsettingstillatelse	09.07.2015	201435946

Andre opplysninger

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

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 04. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

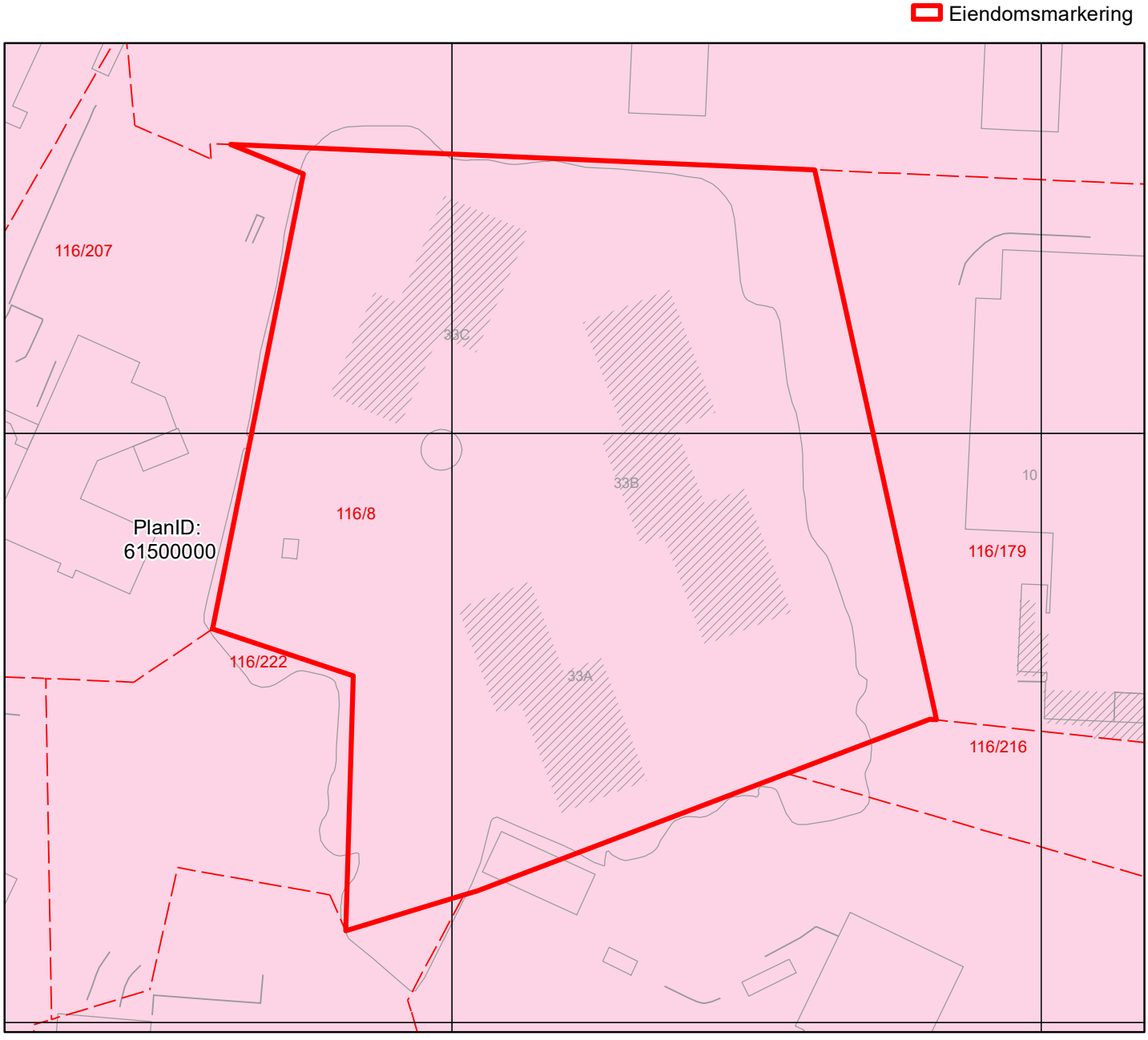
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/8/0/0
Dato: 04.03.2025 Adresse: Sandslimarka 33B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61500000



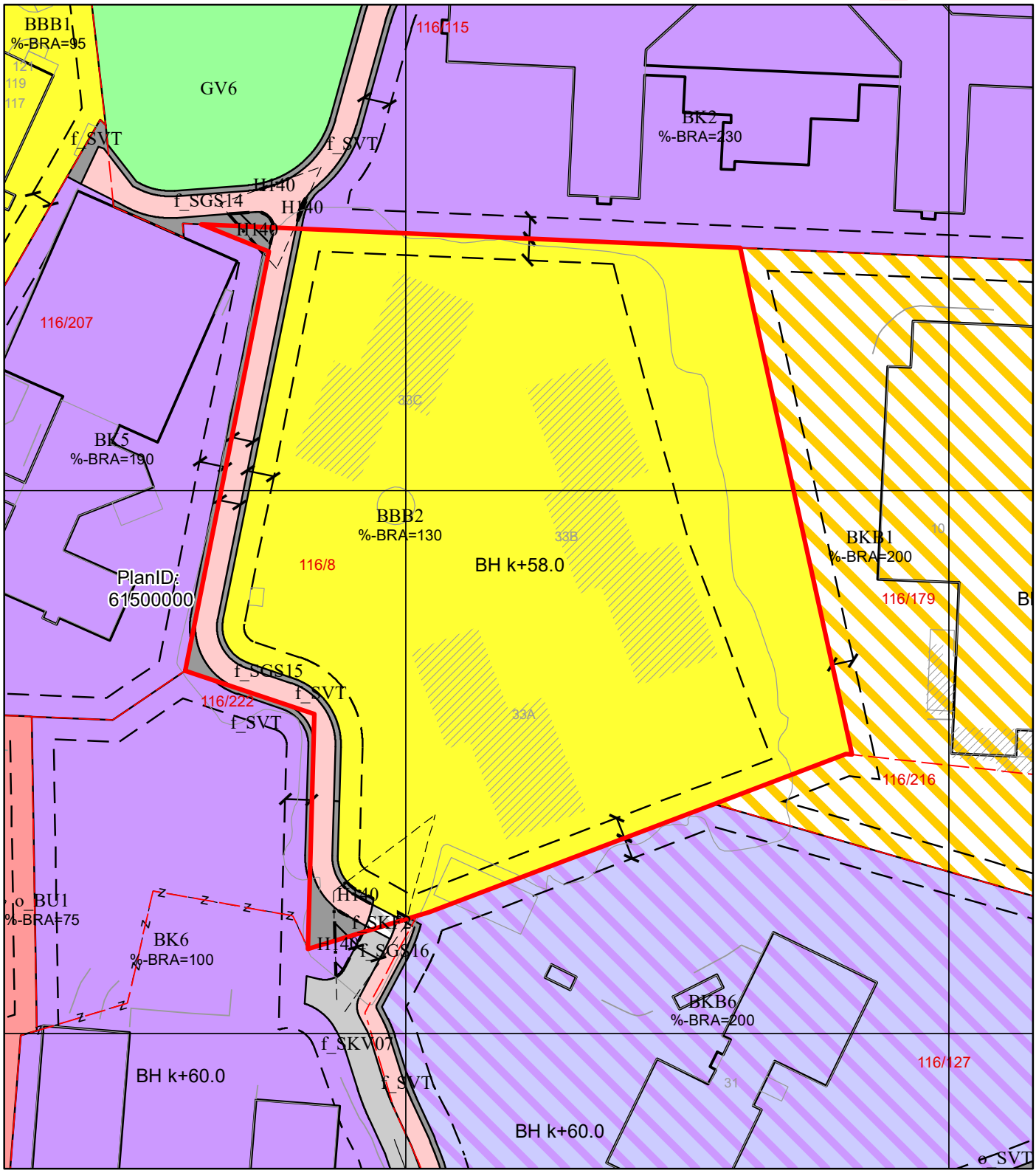
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/8/0/0
Dato: 04.03.2025 Adresse: Sandslimarka 33B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1310 - Kontor

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1810 - Forretning, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3060 - Vegetasjonsskjerm

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.03.2025

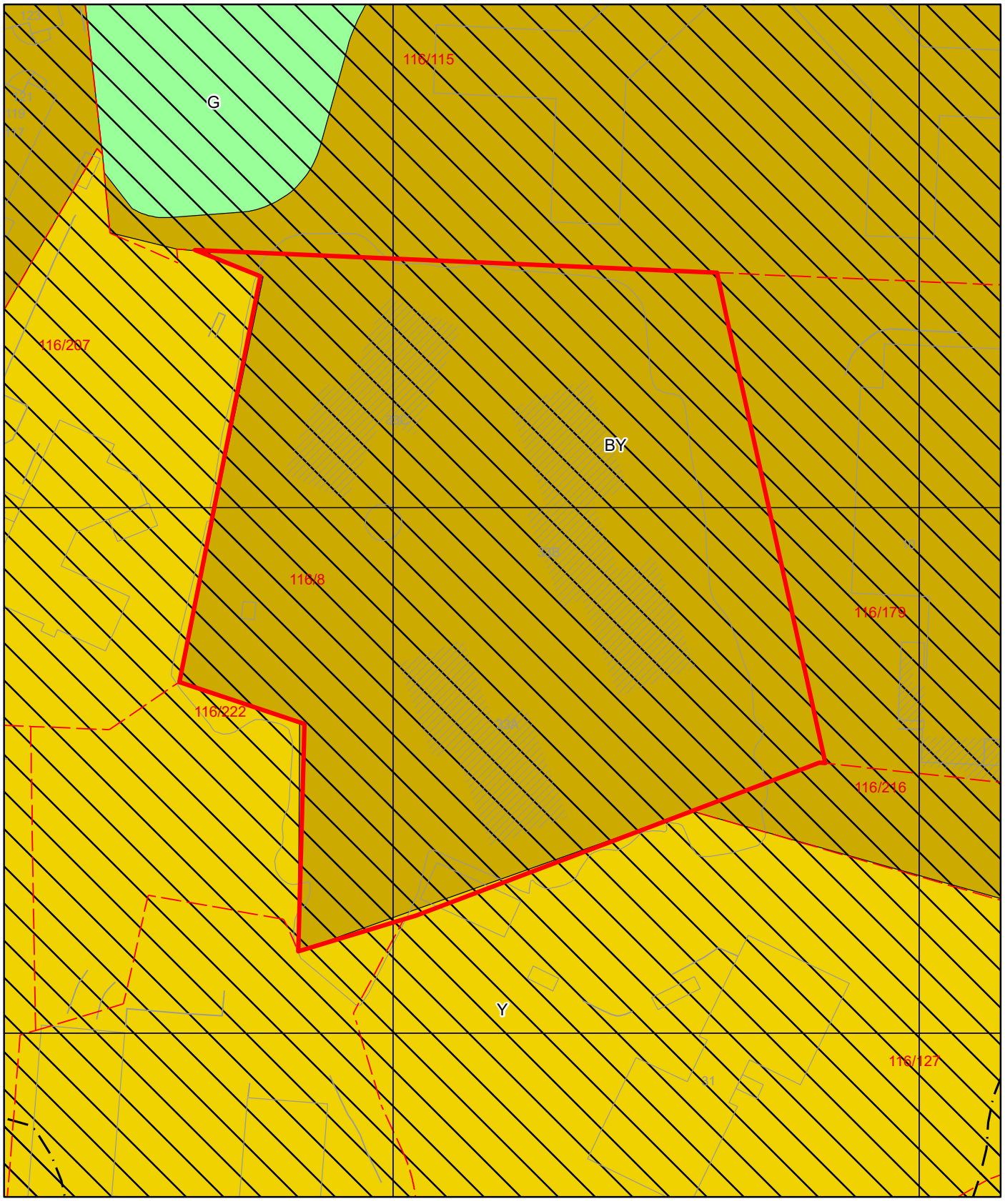
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 116/8/0/0
Adresse: Sandslimarka 33B m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sandslimarka 33B (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3690591/25863704
Bestilling: C3 2025-03-04 (5) 80

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
314161	200	16.3.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	116	8	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613248767
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
817630812	SANDSLIMARKA 33A AS		c/o Brødrene Ulveseth AS, Postboks 2433 Drotningsvik, 5834 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	116	8

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	1	1607 / 11278	Næringsseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	2	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	3	56 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	4	46 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	5	52 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	6	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	7	56 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	8	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	9	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	10	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	11	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	12	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	13	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	14	53 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	15	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	16	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	17	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	18	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 314161 Tinglyst: 16.03.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	19	86 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	20	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	21	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	22	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	23	54 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	24	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	25	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	26	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	27	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	28	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	29	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	30	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	31	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	32	53 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	33	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	34	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	35	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	36	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	37	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	38	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	39	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	40	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	41	53 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	42	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	43	58 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	44	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	45	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	46	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	47	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	48	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	49	52 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	50	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	51	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	52	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	53	79 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	54	79 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	55	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	56	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	57	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	58	52 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	59	63 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	60	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	61	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	62	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	63	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	64	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	65	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	66	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	67	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	68	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	69	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	70	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	71	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	72	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	73	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	74	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	75	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	76	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	77	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	78	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	79	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	80	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	81	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	82	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	83	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	84	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	85	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	86	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	87	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	88	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	89	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	90	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	91	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	92	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	93	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	94	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	95	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	96	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	97	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	98	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	99	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	100	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	101	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	102	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	103	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	104	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	105	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	106	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	107	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	108	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	109	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	110	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	111	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	112	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	113	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	114	75 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	115	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	116	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	117	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	118	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	119	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	120	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	121	87 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	122	75 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	123	75 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	124	56 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	125	56 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	126	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	127	46 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	128	56 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	129	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	130	87 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	131	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	132	75 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	133	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	134	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	135	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	136	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	137	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	138	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	139	87 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	140	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	141	75 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	142	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	143	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	144	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	145	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	146	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	147	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	148	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	149	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	150	73 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	116	8	0	151	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	152	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	153	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	154	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	155	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	156	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	157	85 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	158	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	159	74 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	160	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	161	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	162	51 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	163	45 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	164	55 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	116	8	0	165	47 / 11278	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/314161/200
Uthentet 2025-03-04 10:21

20203001 4

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen kommune		Alexandra Sitarov

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sandslimarka 33A AS	817 630 812	anne.irene.ulveseth@ulveseth.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2433 Drotningsvik	5834	Bergen	419 16 729

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	116	8	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
817 630 812	Sandslimarka 33A AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1607	B	13	B	45	B	25	B	58	B	37	B	85	B	49	B	52	B
2	B	47	B	14	B	53	B	26	B	73	B	38	B	47	B	50	B	55	B
3	B	56	B	15	B	58	B	27	B	73	B	39	B	55	B	51	B	63	B
4	B	46	B	16	B	58	B	28	B	85	B	40	B	45	B	52	B	63	B
5	B	52	B	17	B	73	B	29	B	47	B	41	B	53	B	53	B	79	B
6	B	58	B	18	B	74	B	30	B	55	B	42	B	58	B	54	B	79	B
7	B	56	B	19	B	86	B	31	B	45	B	43	B	58	B	55	B	63	B
8	B	74	B	20	B	47	B	32	B	53	B	44	B	74	B	56	B	63	B
9	B	74	B	21	B	55	B	33	B	58	B	45	B	74	B	57	B	55	B
10	B	85	B	22	B	45	B	34	B	58	B	46	B	85	B	58	B	52	B
11	B	47	B	23	B	54	B	35	B	73	B	47	B	55	B	59	B	63	B
12	B	55	B	24	B	58	B	36	B	74	B	48	B	63	B	60	B	55	B

Sum tellere: 11278 | Nevner = 11278

Dato	Innsenderens underskrift
8/12 - 2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8/12 - 2020	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen 8/12-2020		SANDSLIMARKA 33A AS V/ ATLE ULVESETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen Kommune	116	8	

Dato	Underskrift	Stempel
18.2.2021	Alexandra Sitolaw Vivian T. Skaftstad	BERGEN KOMMUNE Eyrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
8/12-2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.							Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	47	B	85	B	55	B	109	B	51	B	133	B	55	B	157	B	85	B
62	B	55	B	86	B	55	B	110	B	55	B	134	B	55	B	158	B	74	B
63	B	45	B	87	B	51	B	111	B	55	B	135	B	51	B	159	B	74	B
64	B	51	B	88	B	45	B	112	B	74	B	136	B	45	B	160	B	55	B
65	B	55	B	89	B	55	B	113	B	74	B	137	B	55	B	161	B	55	B
66	B	55	B	90	B	47	B	114	B	75	B	138	B	47	B	162	B	51	B
67	B	74	B	91	B	47	B	115	B	55	B	139	B	87	B	163	B	45	B
68	B	73	B	92	B	55	B	116	B	55	B	140	B	74	B	164	B	55	B
69	B	74	B	93	B	45	B	117	B	51	B	141	B	75	B	165	B	47	B
70	B	55	B	94	B	51	B	118	B	45	B	142	B	55	B	166			
71	B	55	B	95	B	55	B	119	B	55	B	143	B	55	B	167			
72	B	51	B	96	B	55	B	120	B	47	B	144	B	51	B	168			
73	B	45	B	97	B	74	B	121	B	87	B	145	B	45	B	169			
74	B	55	B	98	B	74	B	122	B	75	B	146	B	55	B	170			
75	B	47	B	99	B	74	B	123	B	75	B	147	B	47	B	171			
76	B	47	B	100	B	55	B	124	B	56	B	148	B	85	B	172			
77	B	55	B	101	B	55	B	125	B	56	B	149	B	73	B	173			
78	B	45	B	102	B	51	B	126	B	51	B	150	B	73	B	174			
79	B	51	B	103	B	45	B	127	B	46	B	151	B	55	B	175			
80	B	55	B	104	B	55	B	128	B	56	B	152	B	55	B	176			
81	B	55	B	105	B	47	B	129	B	47	B	153	B	51	B	177			
82	B	74	B	106	B	47	B	130	B	87	B	154	B	45	B	178			
83	B	74	B	107	B	55	B	131	B	74	B	155	B	55	B	179			
84	B	74	B	108	B	45	B	132	B	75	B	156	B	47	B	180			
Sum tellere:		11278				Nevner =		11278											

Dato	Innsenderens underskrift
8/12 - 2020	

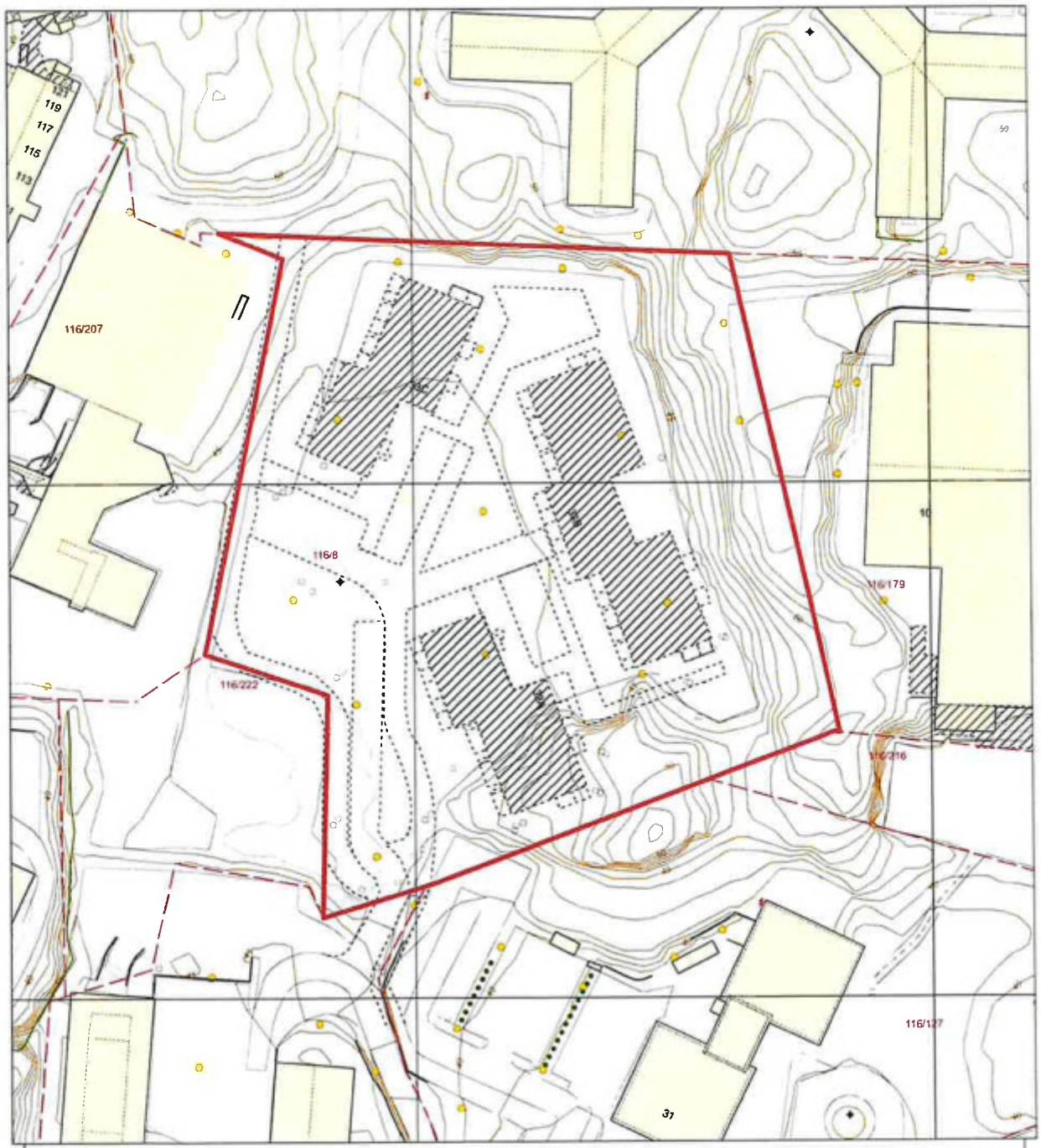
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

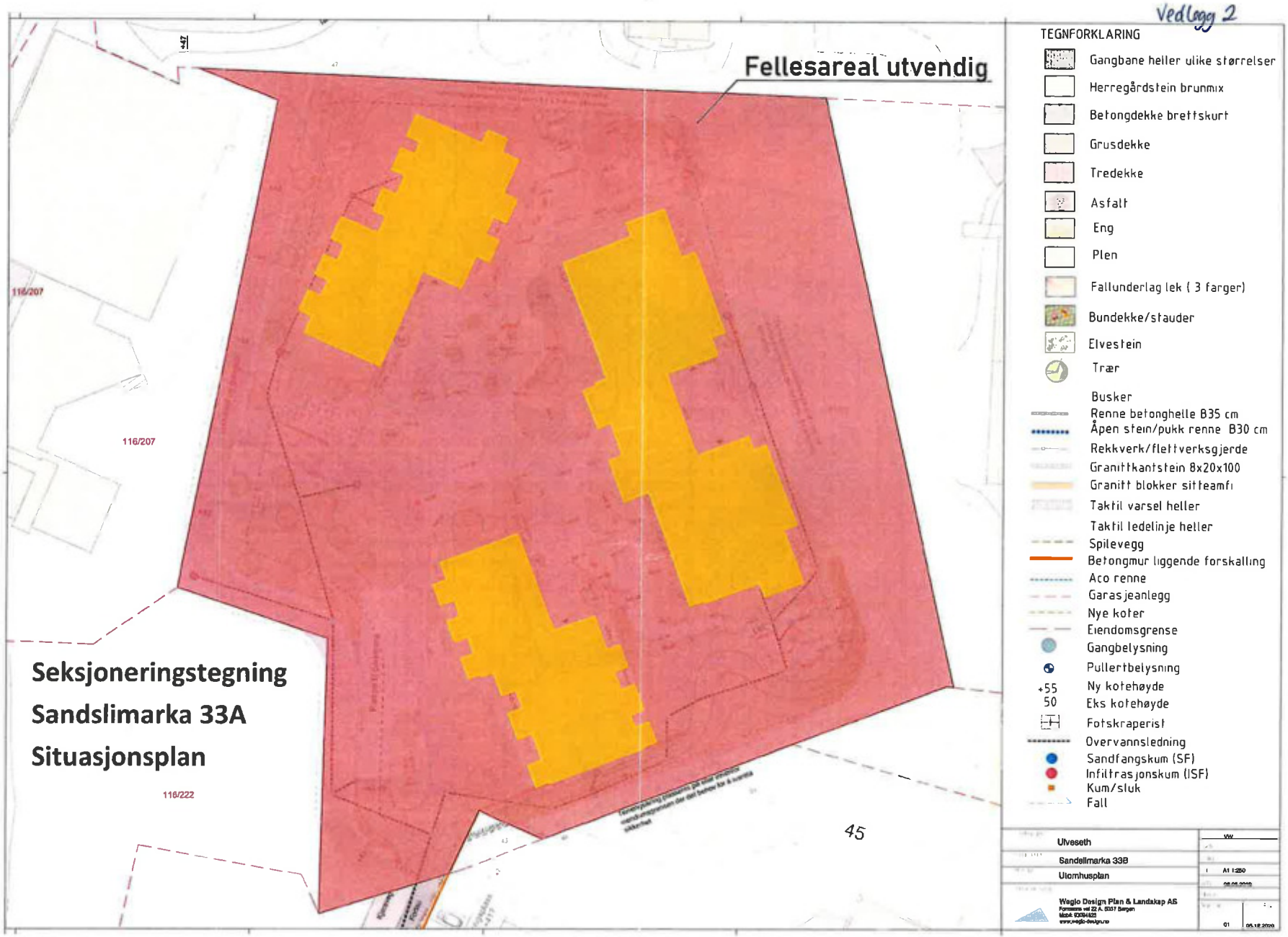
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.01.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/8/0/0
Adresse: Sandslimarka 33A

N



Eiendomsgrense
Bygning
Byggemeldt bygning
Gangveg og sti
Traktorveg
Byggemeldt anlegg
Høydelinjer
InnmåltTre
Allé
Hekk
Flaggstang
Portstolpe
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Fastmerker
Markert eiendom


Vedlegg 2
Fellesareal utvendig
Seksjoneringstegning
Sandslimarka 33A
Situasjonsplan
116/207
116/207
116/222
45
TEGNFORKLARING
Gangbane heller ulike størrelser
Herregårdstein brunmix
Betongdekke brettskurt
Grusdekke
Tredekke
Asfalt
Eng
Plen
Fallunderlag lek (3 farger)
Bundekke/stauder
Elvestein
Trær
Busker
Renne betonghelle B35 cm
Åpen stein/pukk renne B30 cm
Rekkverk/flettverksgjerde
Granittkantstein 8x20x100
Granitt blokker sitteamfi
Taktil varsel heller
Taktil ledelinje heller
Spilevegg
Betongmur liggende forskalling
Aco renne
Garasjeanlegg
Nye koter
Eiendomsgrense
Gangbelysning
Pullertbelysning
+55 Ny kotehøyde
50 Eks kotehøyde
Fotskraperist
Overvannsledning
Sandfangskum (SF)
Infiltrasjonskum (ISF)
Kum/sluk
Fall
Ulveseth
Sandslimarka 33B
Utomhusplan
A1 1:250
Wegio Design Plan & Landskap AS



Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33

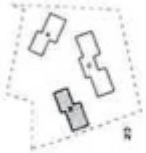
Ansvarlig søker / ARK: Mad Bergen AS, Domkirkegaten 3 5017 Bergen, Telefon: 992 99 592	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	G.nr. 116	Dato 25.09.2019	Tiltakshaver: Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik			Tegning: Parkeringskjeller	Tegningsnr. A 00 03
		B	M/A 1:300	Tegn. VT	SJ. CG	K. TV	Fase: Detaljprosjekt	Rev. 00

1. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33A





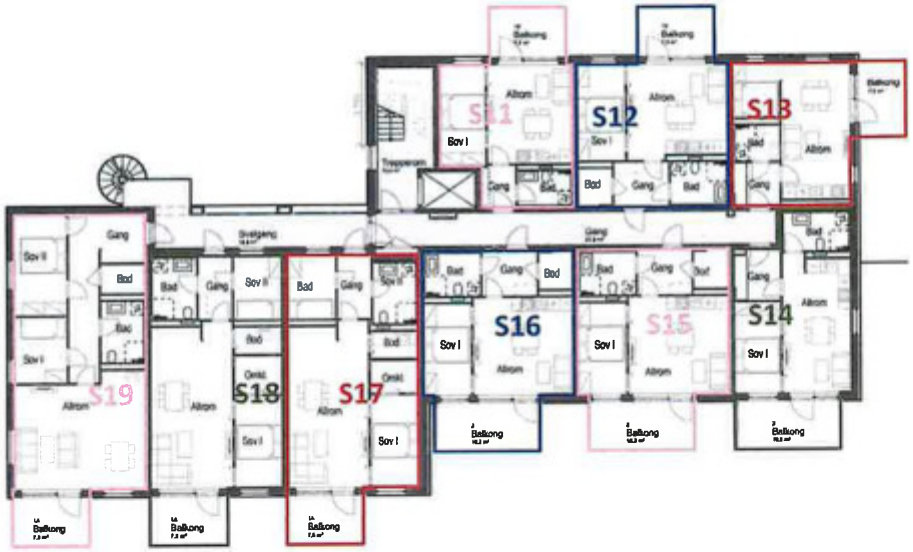


Ansvarlig søker / ARK MAD	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 952 99 592	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 116 B nr. 8	Dato 25.09.2019 M/B 1:200	Tiltakshaver Brødrene Ulvesæth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik Tegn. VT	SM CG	CK TV	Tegning Hus B_Plan 1. Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10 11 Rev. 00

2. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33A



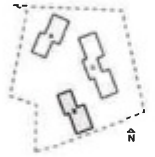
Ansvarlig søker / ARK: Mad	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 992 E-post: xx@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	Gr.nr. 116 Tl.nr. 8	Dato 25.09.2019 M/M 1:200	Tiltakshaver Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik Tegn. VT	SAK CG	CHK TV	Tegning Hus B_Plan 2_Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10 12 Rev. 00

3. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33A





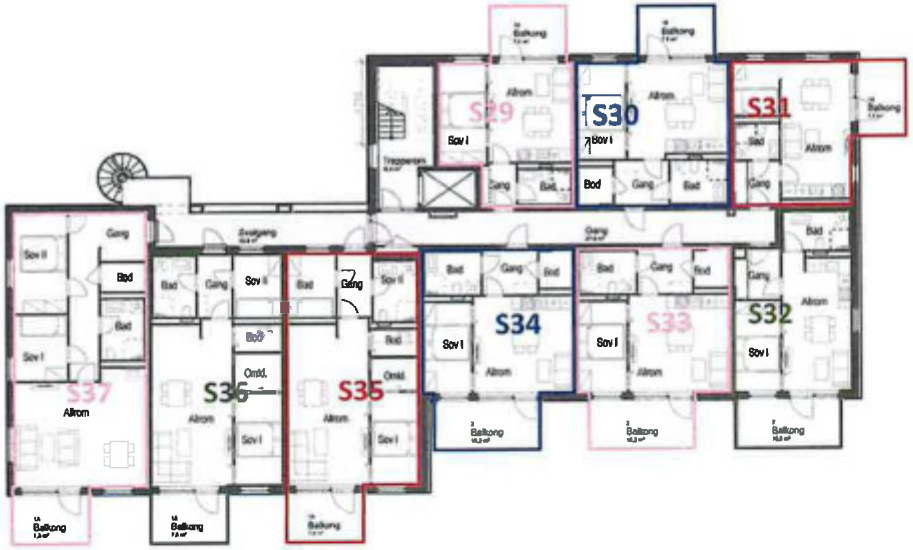


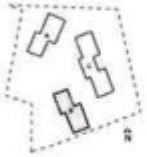
Ansvarlig søker / ARK: Mad Bergen AS, Domkirkegaten 3 5017 Bergen, Telefon: 992 99 992	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	U. nr. 116	Dato 25.09.2019	Tiltakshaver: Brødrene Uliveseth AS, Leirvikfaten 23, 5179 Godvik			Tegning: Hus B_Plan 3. Etasje	Tegningsnr. A 10.13
		A nr. 8	M/B 1:200	Tegn VT	SM. CG	CK. TV	Fase: Detaljprosjekt	Rev. 00

4. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33A







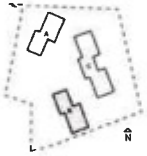
Ansvarlig søker / ARK: Mad Mad Bergen AS Dowlerlungaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 592 E-post: vt@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt		Dato 25.09.2019	Tiltakshaver Bredrene Ulvesath AS, Leirvåtaten 23, 5179 Godvik			Tegning Hus B_Plan 4. Etasje	Tegningsnr. A 10 14
			Mål 1:200	Tegn VT	SM CG	DK TV	Fase Detaljprosjekt	Rev. 00

5. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33A





Ansvarlig søker / ARK.	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 592 E-post: vt@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 196 B.nr. 8	Dato 25.09.2019 M/A 1:200	Tiltakshaver Brødrene Ulvesmth AS, Leirvikfjaten 23, 5179 Godvik Tegn. VT	SJ. CG	K. TV	Tegning Hus B_Plan 5. Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10 15 Rev. 00

1. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33B



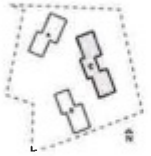
Ansvarlig søker / ARK: Mad Bergen AS, Domkirkegaten 3, 5017 Bergen, Telefon: 992 99 550, E-post: vt@mad.no	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	G.nr. 116, B.nr. 8	Dato 25.09.2019, Mål 1:200	Tiltakshaver: Bredrene Ulvesoth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik	Tegn. VT	SK. CG	OK. TV	Tegning: Hus C_Plan 1. Etasje, Fase: Detaljprosjekt	Tegningsnr: A 10 21, Rev: 00

2. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33B





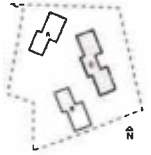
Mad Bergen AS Dokkterrassen 3 5017 Bergen Telefon 992 99 592	Sandslimarka 33A Boligprosjekt	196	25.09.2019	Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik			Hus C, Plan 2. Etasje	A 10.22
		8	1:200	VT	CG	TV	Detaljprosjekt	00

3. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33B





Ansvarlig søker / ARK: MAD	Mad Bergen AS, Domkirkegaten 3, 5017 Bergen, Telefon: 992 99 182	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	Dato: 25.09.2019	Tiltakshaver: Brødrene Ulvesenh AS, Leirvikfjellen 23, 5179 Godvik			Tegning: Hus C, Plan 3. Etasje
			Mål: 1:200	Tegn: VT	SM: CG	CK: TV	Fase: Detaljprosjekt

Tegningsnr: A 10 23
Rev: 00

4. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33B



Ansvarlig søker / ARK	Mad Bergen AS Dominikagaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 992 E-post: ville@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	L.nr. 006	Dato 25.09.2019	Tiltakshaver Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik			Tegning Hus C, Plan 4. Etasje	Tegningsnr. A 10 24
			Rev. B	Mål 1:200	Tegn. VT	SM. CG	OK TV	Fase Detaljprosjekt	Rev. 00

5. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33B



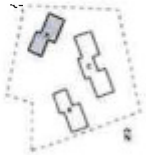
Ansvarlig søker / ARK	Mad Bergen AS Dokkaregaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 592 E-post: ut@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	A.nr. 116 S.nr. 6	Dato 25.09.2019 Mål 1:200	Tiltakshaver Engedrene Ulvesrud AS, Leirvikfuten 23, 5179 Godvik Tegn VT	SK CG	CK TV	Tegning Hus C_Plan 5. Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10.25 Rev. 00

1. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33C





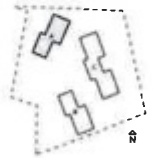
Ansvarlig søker / AR4 PDW	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 592	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 176 B.nr. 8	Dato 25.09.2019 Mål 1:200	Tiltakshaver Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 6179 Godvik Tegn VT	SK CG	CK TV	Tegning Hus A_Plan 1. Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10 01 Rev. 00

2. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33C





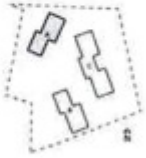
Ansvarlig søker / ARK: MAD	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 992 99 692	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 116	Dato 25.09.2019	Tiltakshaver Bradrene Ulveseth AS, Leirvikfaten 23, 5179 Godvik		Tegning Hus A_Plan 2. Etasje	Tegningsnr. A 10 02
			B.nr. -	Målf. 1:200	Tegn. VT	SK. CG	CK. TV	Fase Detaljprosjekt	Rev. 00

3. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33C





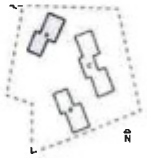
Ansvarlig søker / ARK: Mad Bergen AS, Damsgårdsveien 3, 5017 Bergen, Telefon: 910 99 382	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	G.nr.: 116, B.nr.: 8	Dato: 25.09.2019, Målestokk: 1:200	Tiltakshaver: Brødrene Ulveseth AS, Leirvikfaten 23, 5179 Godvik, Tegn: VT, Sjekk: CG, OK: TV	Tegning: Hus A_Plan 3. Etasje, Fase: Detaljprosjekt	Tegningsnr.: A 10 03, Rev.: 00

4. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33C





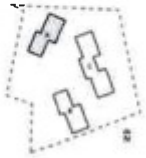
Ansvarlig søker / ARK MAD	Mad Bergen AS Domkirkegaten 3 5017 Bergen Telefon: 902 99 102 E-post: vt@mad.no	Prosjekt Sandslimarka 33A Boligprosjekt	G.nr. 116 B.nr. B:	Dato 25.09.2019 Mål 1:200	Tiltakshaver Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik Tegn. VT	SK. CG	DK. TV	Tegning Hus A, Plan 4. Etasje Fase Detaljprosjekt	Tegningsnr. A 10 04 Rev. 00

5. Etasje

Seksjoneringstegning

Sandslimarka 33C





Ansvarlig søker / ARK: Mad Bergen AS, Domkirkegaten 3 5017 Bergen, Telefon: 992 99 592	Prosjekt: Sandslimarka 33A, Boligprosjekt	G.nr. 116	Dato 25.09.2019	Tiltakshaver: Brødrene Ulveseth AS, Leirvikflaten 23, 5179 Godvik			Tegning: Hus A_Plan 5. Etasje	Tegningsnr.: A 10 05
		Kl.nr. 8	Målf. 1:200	Tegn. VT	SM. CG	CK. TV	Fase: Detaljprosjekt	Rev. 00

BASISKART

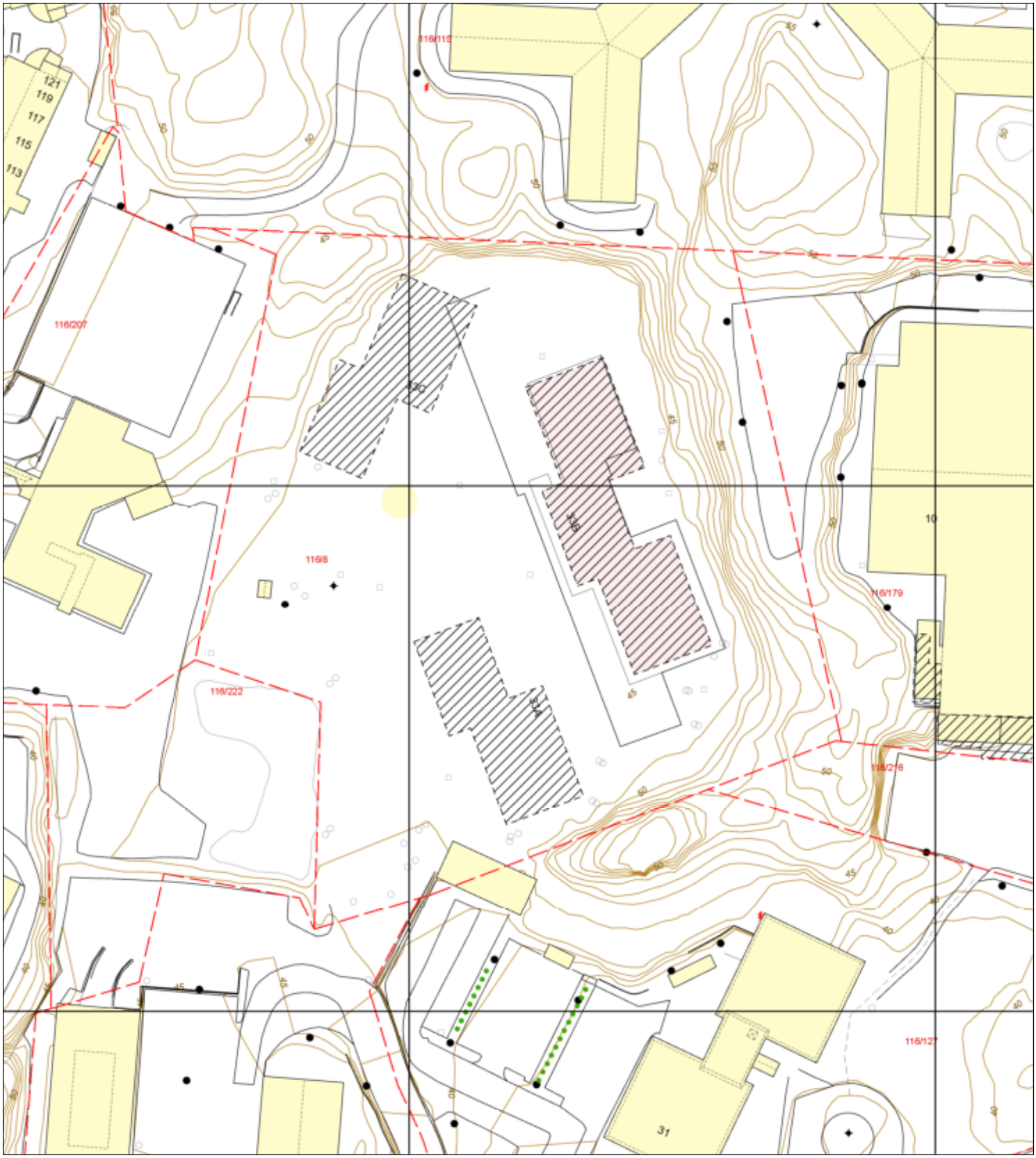
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/8/0/72
Adresse: Sandslimarka 33B, 5254 SANDSLI

N



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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3492
Sameiet Sandslimarka 33

Velkommen til årsmøte i Sameiet Sandslimarka 33

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 12:00 og lukker 13. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3492

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel leveres i styreleders postkasse i møtets varighet:

Inge Petersen
Sandslimarka 33B, 5254 Sandsli

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innstallasjon av digitale nøkler
7. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Sandslimarka 33

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Inge Petersen og Adrian Gjerstad Hana er valgt.

Sak 3

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 4

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. 3492 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

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 6

Innstallasjon av digitale nøkler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet har innhentet tilbud på digitale nøkler i sameiet fra OBOS Nøkkel.

Systemet innebærer at det monteres digitale nøkler på hoveddører i sameiet.

Med «OBOS-nøkkel» bruker man mobilen som nøkkel (Unloc app lastes ned på App Store/GooglePlay) - som supplement til deres eksisterende lås og nøkkel-løsning. Det betyr at den vanlige nøkkelen vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

I motsetning til en fysisk nøkkel, kan ikke en digital nøkkel kopieres eller mistes.

Tilbudet sameiet har fått er gratis maskinvare og installasjon på oppgangsdører/fellesdører. Dette subsidieres av OBOS.

Månedspris på 17 kr/mnd. pr. boligseksjon.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar installasjon av OBOS Nøkkel.

Vedlegg

2. Hva er OBOS-nøkkel.pdf

3. OBOS-nøkkel brosjyre 2 (1).pdf

Sak 7

Valg av styremedlemmer

Det skal velges styreleder for 1 år, og 3 styremedlemmer for 2 år.

Styret har bestått av:

Styreleder Inge Petersen (gjenvalg)

Styremedlem Arash Davodi (gjenvalg)

Styremedlem Adrian Gjerstad Hana (gjenvalg)

Styremedlem Madeleine Lykke Solend (gjenvalg)

Roller og kandidater

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

- Inge Petersen

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

- Adrian Hana
  Hei! Jeg har vært styremedlem i 2 år og ønsker gjerne å fortsette med det. Hittil har jeg hatt kontroll på forsikring, internett og fakturering i sameiet. Det som gjør meg egnet til å være styremedlem er at jeg har jobbet innenfor internett i sameier, forsikring og ledelse så jeg har erfaring når det kommer til drift av avtaler på sameie-nivå i tillegg til drift av selskaper generelt.
- Arash Davodi
  Hei gode naboer i Sandslimarka. Mitt navn er Arash Davodi og jeg har vært styremedlem i 2 år.

  Jeg har i hovedsak vært ansvarlig for at ordensreglementet overholdes. Med min bakgrunn fra Politiet er dette noe som naturligvis opptar meg.

  Jeg har vært i tett kontakt med flere beboere og tilbakemeldinger jeg har fått er at jeg er imøtekommende og enkel å kommunisere med.

Alt jeg gjør som styremedlem gjør jeg for å at beboere i Sandslimarka 33 skal trives best mulig slik at vi oppnår et godt naboskap. Jeg håper å kunne fortsette med dette og stiller derfor til gjenvalg.

- Kine Dalseid Mykkeltvedt
  Jeg heter Kine og har bodd i sameiet siden blokk A stod klar i 2021. Jeg holder fortiden på med en bachelor innenfor byggingeniør og er nå på siste semester. Med over 10 års erfaring fra butikkbransjen, hvor jeg også hadde gleden av å være daglig leder i ett år tar jeg med meg en god forståelse for drift og ledelse. Denne erfaringen kombinert med min utdanning innen byggingeniør, gir meg et godt grunnlag for å håndterte ulike utfordringer og oppgaver som kan oppstå i vårt sameie. I tillegg til min erfaring fra butikkbransjen, har jeg også flere års erfaring fra barnevernsinstitusjoner. Dette har gitt meg innsikt i å håndtere komplekse situasjoner, arbeide med ulike type mennesker og utvikle gode kommunikasjonsferdigheter. Jeg engasjerer meg for felleskapet vårt og ønsker å bidra med min kompetanse for å sikre at vårt sameie fungerer så effektivt og trivelig som mulig. Hvis dere ønsker å gi meg tilliten med å stemme på meg, vil jeg jobbe for å fremme åpen kommunikasjon og skape et godt samarbeid.
- Madeleine Lykke Solend
  Jeg har vært styremedlem siden starten og ønsker gjerne å fortsette med dette. Jeg har hele veien vært opptatt av å bidra til et godt sameie hvor beboerne er hørt og dette vil jeg fortsette med. Et nabolag hvor alle trives og hvor vi respekterer hverandre er viktig og jeg er opptatt av at styret skal bidra med det samme.
- Tom Arne Monsen
  Engasjert og lidenskapelig for å gjøre mitt for å forbedre å styrke sameiet. Delta aktivt i diskusjoner og bistå hvor det er nødvendig.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Petersen	Sandslimarka 33 B
Styremedlem	Arash Davodi	Sandslimarka 33 B
Styremedlem	Adrian Gjerstad Hana	Sandslimarka 33 A
Styremedlem	Madeleine Lykke Solend	Sandslimarka 33 A

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post sandslimarka33@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/3492

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Sandslimarka 33
Sameiet består av 165 seksjoner.
Sameiet Sandslimarka 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827065722, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
116 8

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Sandslimarka 33 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 og frem til nå hatt 4 styremøter. Ellers har det vært jevnlig kontakt mellom styrets medlemmer i saker som har oppstått.

Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Arbeid med OBOS Nøkkelfri adgang ved inngangsdørene på gateplan forslag til årsmøte.
- Oppfølging på saker overfor utbygger, reklamasjoner annet.
- Tett dialog med OBOS gjennom året.
- Oppfølging av samarbeidspartnere.
- Innhentet tilbud på tilsyn – kontroll av takene på alle bygg.
- Gjennomgått alle serviceavtaler for sameiet og reforhandlet der dette var nødvendig.
- Hatt dialog med utbygger og bistått eiere i saker som gjelder egne reklamasjoner.
- Innført smekklås på dører til sykkelboder mot garasjen. (sikre mot tyverier).
- Oppfølging av innkomne henvendelser fra eiere i sameiet.
- Generelt informasjonsarbeid i sameiet.
- Dialog med utbygger om delebilordning.
- Forhandlinger med utbygger om bedre løsning for gjesteparkering.
- Kontroll av innkomne faktura / regninger og styring av økonomien i sameiet.
- Fordeling av oppgaver i styret.
- Daglige utfordringer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 864 997.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 410 000

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Kommunale avgifter er budsjettert med kr 118 000.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sandslimarka 33.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
Felleskostnader brøk er økt med 10,7%, felleskostnader likt for delt er redusert med 12,9% og drift garasje er økt med 25%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Sandslimarka 33

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Sandslimarka 33** som viser et overskudd på kr 74 366. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 21. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIMARKA 33
ORG.NR. 827 065 722, KUNDENR. 3492

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 048 813	2 311 617	2 953 000	3 160 000
Andre inntekter	3	10 000	350 119	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 058 813**	**2 661 736**	**2 953 000**	**3 160 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-7 050	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-50 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 575	-9 040	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-206 535	-170 180	-205 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-8 425	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-347 944	-420 969	-275 000	-410 000
Forsikringer		-321 929	-209 955	-310 000	-355 000
Kommunale avgifter	9	-106 250	-49 134	0	-118 000
Ladekostnader EL-bil		-11 493	0	0	0
Energi/fyring	10	-309 640	-609 821	-510 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-930 943	-731 776	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-576 935	-381 088	-350 000	-363 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 001 818**	**-2 639 015**	**-2 843 000**	**-3 106 500**
DRIFTSRESULTAT		**56 995**	**22 721**	**110 000**	**53 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 371	2 611	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 371**	**2 611**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**74 366**	**25 332**	**110 000**	**53 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		74 366	25 332		

SAMEIET SANDSLIMARKA 33
ORG.NR. 827 065 722, KUNDENR. 3492

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		205	3 881
Forskuddsbetalte kostnader		231 972	231 836
Andre kortsiktige fordringer		0	119
Driftskonto OBOS-banken		390 119	398 960
Sparekonto OBOS-banken		514 127	501 409
SUM OMLØPSMIDLER		**1 136 422**	**1 136 205**
SUM EIENDELER		**1 136 422**	**1 136 205**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		861 997	787 631
SUM EGENKAPITAL		**861 997**	**787 631**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 569	56 030
Leverandørgjeld		225 856	292 495
Annen kortsiktig gjeld		0	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		**274 425**	**348 574**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 136 422**	**1 136 205**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.02.2024
Styret i Sameiet Sandslimarka 33

Inge Petersen /s/ Arash Davodi /s/ Adrian Gjerstad Hana /s/

Madeleine Lykke Solend /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 468 164
Kabel-TV	1 030 817
Felleskostnader	466 416
Garasjeleie	83 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 048 813**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 425**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 860
Drift/vedlikehold VVS	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 421
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-347 944**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-106 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-106 250**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-174 569
Fjernvarme	-135 071
SUM ENERGI / FYRING	**-309 640**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-52 155
Telefon-/kontormaskiner	-688
Vakthold	-1 625
Renhold ved firmaer	-196 749
Snørydding	-311 133
Andre fremmede tjenester	-6 943
Andre kontorkostnader	-3 631
Bank- og kortgebyr	-4 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-576 935**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 572
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 718
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 081
SUM FINANSINNTEKTER	**17 371**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90027826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Hva er OBOS-nøkkel?

Flytt nøkkelknippet til mobilen! OBOS-nøkkel er en digital nøkkelløsning som lar beboere åpne dører i bygget fra mobilen.



Nysgjerrig på hvordan OBOS-nøkkel fungerer?
Scann QR-koden og se filmen!

Du trenger kun en app for å åpne døra. Du kan også dele digitale nøkler med andre, enten permanent eller midlertidig. Det betyr at du for eksempel kan gi permanent nøkkel til kjæresten, og en midlertidig digital nøkkel til håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen mens du er på jobb. De midlertidige nøklene fungerer innenfor et visst tidsrom, før de slutter å fungere. Slik får du en enklere hverdag, uten at det går på bekostning av sikkerheten.

Det er kun registrerte eiere som automatisk får tilgang til løsningen for fellesdører. Derfor trenger du ikke bekymre deg om at uvedkommende kan komme seg inn uten at noen har delt nøkkel med dem.

Har du en nøkkel- eller brikkeløsning i ditt bygg fra før, kan du fortsette å bruke dem selv om du får OBOS-nøkkel; denne kommer i tillegg. Du får dermed større valgfrihet til å legge igjen nøkkelknippet hjemme.

OBOS-nøkkel brukes gjennom appen Unloc, og kan brukes av alle smarttelefoner med Bluetooth-funksjon.

I eksisterende OBOS-bygg er det styret som velger å kjøpe inn løsningen til fellesdører. Disse subsidieres i stor grad av OBOS. Flere av våre nybygg får OBOS-nøkkel til felles- og leilighetsdører allerede ved utbygging. Ta kontakt med styret i ditt borettslag/sameie om du ønsker denne løsningen på fellesdørene i ditt bygg.

Du kan også installere en digital lås med OBOS-nøkkel på din egen private leilighetsdør. Den digitale låsen Danalock V3 brukes med samme app som du bruker i oppgangsdørene. Du kan kjøpe låsen selv og få den installert eller bestille gjennom et felles bestillingsløp som styret koordinerer. Dersom 3 eller flere bestiller digitale låser sammen blir prisen lavere. Prisene finner du på obos.no.

OBOS Nøkkel



Digital nøkkel til boligselskapet

Effektivt, kostnadsreduserende og enkelt



Over 500 boligselskaper bruker OBOS-nøkkel i dag. Med OBOS-nøkkel kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer kostnader for styret.

Beboerne kan også dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre. De kan for eksempel gi en permanent nøkkel til familien, mens håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen kan få en midlertidig nøkkel som kun fungerer den aktuelle dagen. Alt dette styres enkelt fra appen Unloc, eller via Styrerommet.

Om dere ønsker en løsning med OBOS-nøkkel, så fungerer denne som et tillegg til nøkkel- eller brikkeløsningen dere allerede har. Dermed kan beboerne velge hvilken løsning de ønsker å bruke.

Kontakt
obosnokkel@obos.no

OBOS Nøkkel



Effektivt styrearbeid

Med OBOS-nøkkel trenger ikke styret holde kontroll på fysiske nøkler som deles ut til utenforstående. Dere trenger heller ikke være fysisk til stede for å slippe inn vaktmesteren, trappevask eller andre service- og tjenesteaktører.



Reduserte kostnader og økt sikkerhet

OBOS-nøkkel kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp.



Bedre oversikt

Det kan være krevende å kontrollere antall fysiske nøkler i et boligselskap. Med OBOS-nøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Dere kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.



Enklere hverdag

Beboere har alltid et sett med nøkler på telefonen. De kan når som helst dele nøkler til familie, venner og andre med behov for tilgang. De trenger ikke lenger bruke tid på å lete etter nøkkelknippet – mobilen er alt de trenger.



Framtidsrettet infrastruktur

OBOS-nøkkel kan brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjenester. Ingen trenger å være hjemme for å slippe dem inn.

OBOS Nøkkel

Pris

Vi har gjort det enkelt å komme i gang!

Akkurat nå koster etableringskostnaden kun 950,– per oppgangsdør. OBOS subsidierer resten. Når OBOS-nøkkel har blitt bestilt, vil vår montør komme og gjøre en enkel oppgradering.

Boligselskapet betaler deretter en månedlig sum på 17,– per leilighet. Denne summen inkluderer bruk av tjenesten, tilgang til administrasjon av nøkler i Styrerommet, automatiske eierskifter og den første utsendelsen av nøkler. Eventuell service er også inkludert i prisen. Et boligselskap med 50 boliger betaler eksempelvis 850,– per måned for hele tjenesten. Minstepris er 500,– per måned.

Det er også mulig å ordne OBOS-nøkkel på dører utover oppgang- og leilighetsdørene (f.eks garasjeport, bodområder eller andre fellesdører). Dette kommer på boligselskapets regning og subsidieres ikke av OBOS. Mange velger å starte med subsidierte oppgangsdører, før de utvider med andre fellesdører senere.

Bestilling

Bestilling av OBOS-nøkkel gjøres raskt og enkelt på obos.no eller Styrerommet.

Bestilling tar vanligvis ikke mer enn 10 minutter. I bestillingen velger styret dørene de ønsker OBOS-nøkkel på, samt hvem som skal signere avtalen på vegne av boligselskapet.

Slik kommer dere i gang:

1. Inngåelse av kundeavtale

Etter bestilling mottar styret en kundeavtale til digital signering. Denne mottas som regel 1-2 virkedager etter at bestilling er lagt inn.

2. Befaring og installasjon

Når kundeavtalen er signert, vil OBOS legge inn en bestilling hos en av våre installasjonspartnere. Disse vil ta kontakt med styret og avtale passende tid for befaring og montering. Dersom boligselskapet har bestilt dører som ikke subsidieres av OBOS, vil installatør sende styret et separat tilbud på disse dørene som styret kan vurdere.

3. Testing

For å sikre at alt fungerer som det skal, gjennomfører styret sammen med OBOS en test av løsningen. I denne perioden er det viktig at styret sjekker at alle dører fungerer som de skal og at alt er satt opp riktig. Her kan styret også lage interne rutiner for bruk og deling av digitale nøkler. I perioden mottar de også informasjonsmateriell til beboere som kan sendes ut i ønskelige kommunikasjonskanaler.

4. Aktivering

Etter testing vil OBOS-nøkkel aktiveres for alle registrerte eiere. De mottar en SMS fra OBOS om at de har fått digitale nøkler. Der får de også en invitasjon til å laste ned Unloc-appen og logge inn med eget telefonnummer, slik at de kan begynne å bruke og dele digitale nøkler.

OBOS Nøkkel

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.24
Selskapsnummer: 3492 **Selskapsnavn:** Sameiet Sandslimarka 33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jonas Hauge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Petersen og Adrian Gjerstad Hana er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Innstallasjon av digitale nøkler

Årsmøtet vedtar installasjon av OBOS Nøkkel.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Inge Petersen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Adrian Hana
- [ ] Arash Davodi
- [ ] Kine Dalseid Mykkeltvedt
- [ ] Madeleine Lykke Solend
- [ ] Tom Arne Monsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SANDSLIMARKA 33

Vedtatt ved seksjonering i henhold til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Sandslimarka 33 (heretter kalt Sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 116 bnr 8 i Bergen kommune, med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter kalt Eiendommen). Sameiets adresse er Sandslimarka 33 A - C, 5254 Sandsli.

Sameiet består av 165 eierseksjoner, hvorav en seksjon har næringsformål og 164 seksjoner skal brukes til boligformål. Formålet kan bare endres ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 21.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg. Der fremgår også sameiets fellesareal.

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser knyttet til Eiendommen, herunder forvalte og stå for den daglige driften og vedlikeholdet av Eiendommens fellesareal.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, funksjonsnedsettelse, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonslovens § 23.

Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og hvitevarer
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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 også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

6.1 Generelt om parkering

Seksjon nummer en (S1 og TS1) omfatter alle de 114 parkeringsplassene som ligger i plan 0. Eierandel i snr. 1 gir rett til å parkere i garasjen i samsvar med størrelse på eierandelen. Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for snr. 1.

Sameiet har tilgang til 23 gjesteparkeringsplasser i plan 0. Disse parkeringsplassene er til bruk for sameiets gjester, og må kun benyttes i samsvar med gjeldende vedtekter og retningslinjer for bruk av garasjeanlegget i snr. 1. Det kan bli krevd betaling for parkering på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen kan ikke benyttes til parkering for seksjonseiere eller andre fastboende i sameiet. Minimum 5 av disse parkeringsplassene skal dog settes av til bildelering.

6.2 Ladepunkt

Det er tilrettelagt med felles infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider i sameiets parkeringsanlegg. Hver enkelt seksjonseier kan knytte seg til denne infrastruktur via ladeboks, som seksjonseier selv må besørge anskaffet og montert i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

6.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Styret skal i slike tilfeller forsøke å legge til rette for at vedkommende med nedsatt funksjonsevne får byttet til seg en parkeringsplass nærmest mulig trappeoppgangen som ligger i tilknytning til vedkommendes eierseksjon. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Som dokumentasjon for nedsatt funksjonsevne aksepteres fremlagt legeerklæring sammen med parkeringstillatelse fra kommunen. Den som krever bytte av parkeringsplass dekker eventuelle utgifter til reseksjonering og/ eller tinglysning, dersom det er nødvendig.

Dette punkt 6.3 kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.4 Sykkelparkering

Sameiet disponerer i fellesskap sykkeloppstillingsplasser i kjelleretasjen og utvendige sykkelparkering.

7. Boder

Hver boligseksjon i sameiet har en bod i kjelleretasjen knyttet til sin seksjon som en tilleggsseksjon.

8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over sine seksjoner og tilleggsseksjoner, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på slik måte: 80% av driftskostnader etter sameiebrøken og 20% med likt beløp per seksjon. Kostnader til evt. felles avtale om grunnpakke på bredbånd og/eller tv deles med likt beløp per seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan andre kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Plikt til å delta i dekning av felleskostnader inntrer ikke før eierseksjonen har mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. På tidspunkt for etablering av sameiet er derfor felleskostnadene fordelt på de 74 eierseksjonene i Sandslimarka 33 B, som vil få midlertidig brukstillatelse først. Eierseksjonene i Sandslimarka 33 A og C deltar ikke i felleskostnadene før eierseksjonene i disse byggene har fått ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon har én stemme på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Uavhengig av dette punkt 11.2, har utbygger rett til å foreta endringer av byggene og seksjonene i henholdsvis Sandslimarka 33 A og 33 C, uten at det krever samtykke fra verken styret eller årsmøtet, inntil seksjonene i nevnte bygg har fått utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Utbygger har herunder adgang til å slå sammen eller dele opp seksjoner uten å involvere øvrige seksjonseiere, inntil ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er oppnådd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige avsnitt 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.

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 en 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 seksjonseierne.

Sameierne er kjent med at en mindre del av eiendommen skal overføres til naboeiendommen; gnr. 116 bnr. 127, i samsvar med avtale inngått før sameiet ble opprettet. Dette gjelder areal som på tidspunkt for opprettelse av sameiet er i bruk som parkeringsareal for naboeiendommen, gnr. 116 bnr. 127. Sameierne plikter å medvirke til at arealoverføring kan gjennomføres som nevnt. Dersom arealoverføring ikke tillates av Bergen kommune, forplikter sameierne seg til å medvirke til at det tinglyses en bruksrett til fordel for gnr. 116 bnr. 127 på sameiets eiendom.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal i god tid varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet der.

Styret sender deretter ut skriftlig innkalling til årsmøtet. Utsendelse til e-postadresse som er oppgitt av seksjonseier, regnes som skriftlig. Innkallingen skal sendes ut minst åtte og høyst tjue dager før dato for årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte, kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen, så fremt styret har mottatt krav om det innen fristen som er satt i varselet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle, og eventuelt godkjenne, styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, herunder påse at sameiet har engasjert revisor,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer, dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i punkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

12. Styret

12.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst tre og maksimalt fem medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år, om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme

utslagsgivende. 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 frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3. Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

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. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører og andre funksjonærer

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal engasjere forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, og styret er ansvarlig for å gi instruks til sameiets funksjonærer, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

14. Inhabilitet

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

Ingen, herunder fullmektiger, kan delta i avstemning om saker som gjelder:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
c) et søksmål mot andre, eller for øvrig andres ansvar overfor sameiet, dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
d) pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonslovens § 38 eller krav om fravikelse av bruksenheten etter eierseksjonslovens § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av beslutning truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier

21. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal skal godkjennes av styret. Bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

22. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens eller seksjonsbrukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens eller seksjonsbrukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

23. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandslimarka 33B
Gnr. 116 Bnr. 8 Snr. 72 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0068

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 89 57 88
E-post: Marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater