PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SANDSLIMARKA 33C

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Innkalling og protokoll årsmøte

Husordensregler og vedtekter

Planinformasjon og basiskart

Vei, vann og avløp

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sandslimarka 33C

Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

International School Of Bergen (1-...	4 min
199 elever, 13 klasser	0.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	15 min
639 elever, 43 klasser	1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	4 min
412 elever, 23 klasser	2 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.)	15 min
322 elever, 29 klasser	1.3 km
Sandsli videregående skole	5 min
650 elever, 32 klasser	0.5 km
Nordahl Grieg videregående skole	4 min
280 elever	2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandslihaugen	4 min
Linje 23	0.3 km
Sandslivegen	9 min
Linje 1	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	16 min
Linje F4, L4, R40	13.5 km
Bergen Flesland	6 min

BARNEHAGER

Capella barnehage (1-5 år)	4 min
59 barn	0.3 km
International School Of Bergen (1-...	4 min
45 barn	0.3 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5...	10 min
132 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandsli	6 min
Rema 1000 Sandsli	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fanatorget	23 min
Boots apotek Sandsli	4 min
Lagunen Vinmonopol	5 min

SPORT

Sandsli sportsenter	7 min
Sandslihallen	16 min
Aktiv365 Sandsli	7 min
InterPadel Sandsli	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

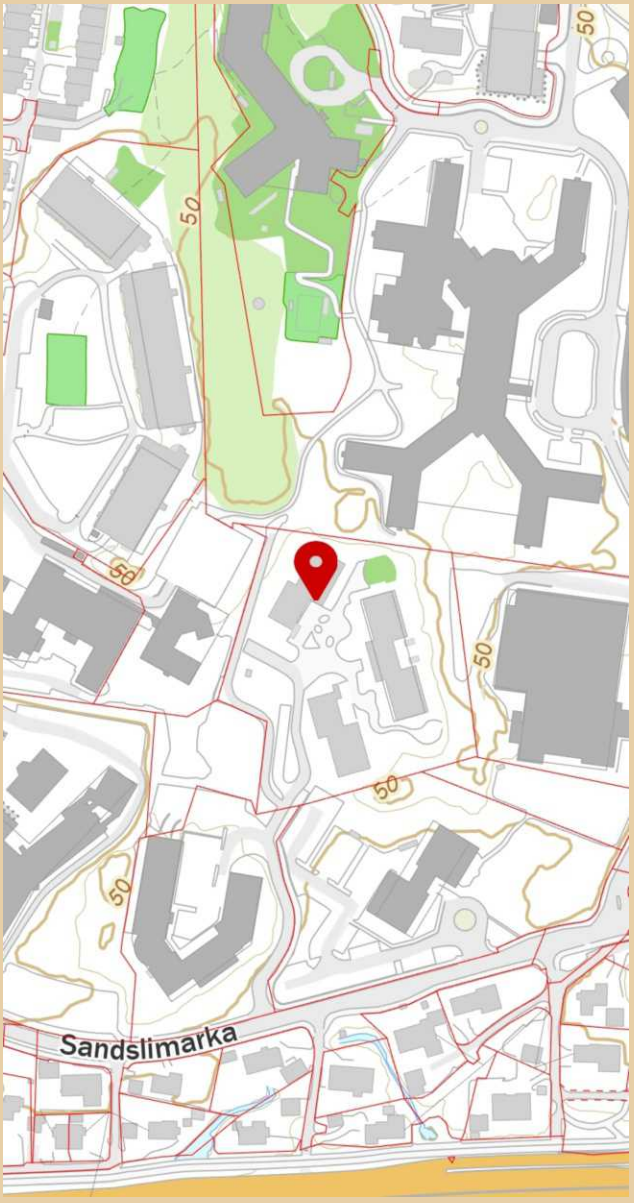
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandslimarka 33 C, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 116, bnr. 8, snr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²

Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21638 **Eiendomsverdi ref nr:** RV1686

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslag.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 43 mot felles gang.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Utvendig beslag.
Nordøstvendt balkong på 7,7 m². Utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk i stål, måler 1,2 meter høyt.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående kledning.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Gulv til tak garderobeskap med speil i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,3 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Helfliset bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.
Det er hjørnesluk/stålsluk og smøremembran.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere.

KJØKKEN Gå til side

Designa: Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralvarme med radiator i stue.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler, brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

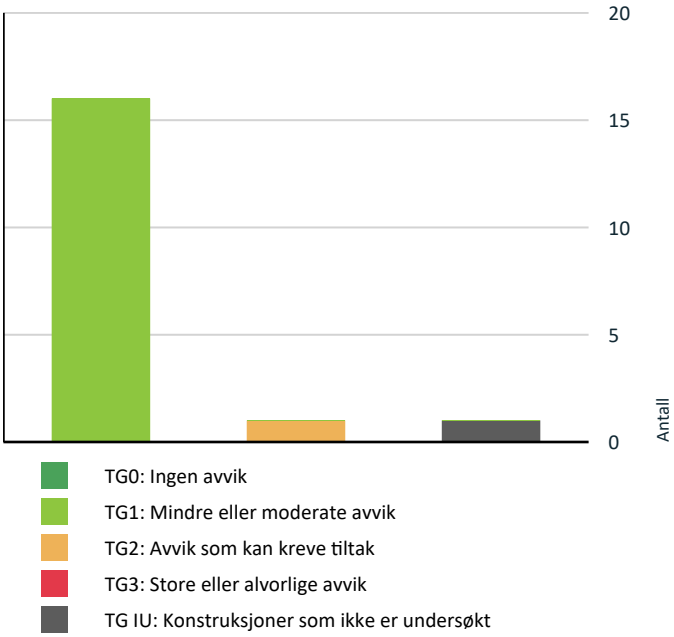
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.
- Etv. kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 43 mot felles gang.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Utvendig beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong på 7,7 m². Utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk i stål, måler 1,2 meter høyt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående kledning.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gulv til tak garderobeskap med speil i entré.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Helfliset bad fra byggeår.

2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre avvik i fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

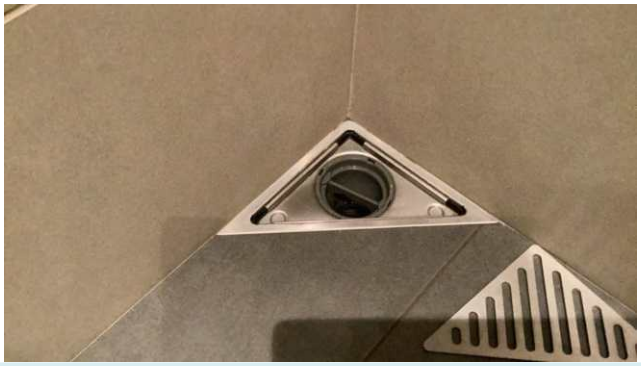
2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er hjørnesluk/stålsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.

2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ALLROM (20 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Designa: Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ALLROM (20 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av keramikk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme med radiator i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler, brannslukkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

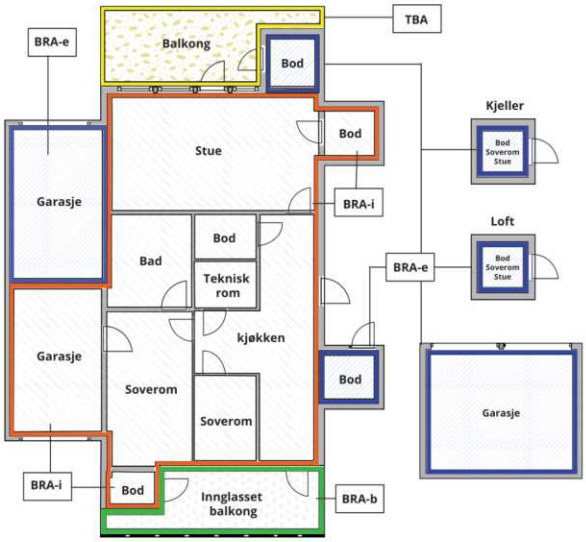
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	35			35	8
Kjeller		3		3	
SUM	**35**	**3**			**8**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré (4,2 m²), bad (3,3 m²), stue/kjøkken/allrom (20 m²), alkove (5,2 m²)		
Kjeller		Bod (2,7 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,56 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2022.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Martin Sjuve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	8		136	11.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandslimarka 33 C

Hjemmelshaver
Sjuve Martin

Kommentar
Felles tomt.

Eierandel
45 / 11278

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og etablert boligområde. Gangavstand til bybanestopp.
Kort avstand til flere matvarebutikker, barnehager, skoler og til flere store arbeidsplasser på Sandsli.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt. Fast plass i felles garasje, elbil lader.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RV1686

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260115

Selger 1 navn
Martin Sjuve

Gateadresse
Sandslimarka 33C

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

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: 74260115

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført regelmessig kontroll/service på vann og sprinkler

Arbeid utført av: Bergen Rør Teknikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinteren 2025 ble det oppdaget fuktskade på liten del av vegg i felles gang (ned til kjeller). Avvik ble registrert og utbygger startet utbedringer. Arbeid med utbedringer er fullført og dette er ikke lengre et problem/avvik.

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

Beskrivelse: Det er registrert sprekker i takskjøter i leiligheten, men dette er ikke unormalt mtp. naturlige bevegelser i bygningsmaterialer og varierende luftfuktighet (kosmetisk). Det er ikke registrert større avvik.

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

Beskrivelse: Det er utført årlig service/kontroll av det elektriske anlegget og system for brannsikkerhet i bygget. Dette utføres av Bravida AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert elbillader på tilhørende garasjeplass/parkeringsplass

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260115

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

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

Beskrivelse: Fra 01.04.2026 øker felleskostnadene med kr 40,- pga. prisstigning fra Telenor (TV/internett)

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: 74260115

Tilleggskommentar

HVAC: Det er balansert ventilasjon i bygget, og det er derfor nødvendig å bytte filter i viften montert i leiligheten. Filter anbefales å bytte minst én gang per år. VARME OG TEMPERATUR: Det er anbefalt med service på varmeanlegget i leiligheten én gang per år. Firmaet som utfører dette gir beskjed når det er mulig å melde seg på årets service.

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: 74260115

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sjuve	bb626c08a70ef9aea091d3c6eddc55fcb5cf5042	04.03.2026 17:15:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260115

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:48 30/4-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\...\Sandslimarka 33B HUS A.smi
Prosjekt: Sandslimarka
Sone: A2.7;



Beregnet levert energi normalisert klima: 92.20 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 36.8 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	92 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	84 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:48 30/4-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\...\Sandslimarka 33B HUS A.smi
Prosjekt: Sandslimarka
Sone: A2.7;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	1657 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	1588 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	3245 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	23	Plan og fasadetegning fra Ark.
Areal tak [m²]:	0	Plantegning fra Ark.
Areal gulv [m²]:	0	Plantegning fra Ark.
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	10	Plan og fasadetegning fra Ark. Vindusskjema
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	35	Plan/snitt fra Ark.
Oppvarmet luftvolum [m³]:	87	Plan/snitt fra Ark.
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,16	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	Målte verdier, oppgitt av byggherre
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	29,2	Tegninger fra Ark.
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	Standardverdi
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	45	Standard
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,70	Valgt verdi, dokumenteres med test
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	Beregnet

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:48 30/4-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\...\Sandslimarka 33B HUS A.smi
Prosjekt: Sandslimarka
Sone: A2.7;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	Beregnet
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,25	Beregnet
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,71	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	Standard verdi
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	Valgt verdi
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Standard verdi
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,25	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	Ihht program

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Standard for boligblokker
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	Standard for boligblokker
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	Standard for boligblokker
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	Standard for boligblokker
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,60	Valgt verdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Valgt verdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,82/0,96/1,00/1,00	Fasade/plantegning

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:48 30/4-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\...\Sandslimarka 33B HUS A.smi
Prosjekt: Sandslimarka
Sone: A2.7;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Morten Sandvik
Kommentar	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 16. mars kl. 10:00 og lukker 19. mars kl. 10:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Norgespris på fjernvarme
7. Fartsdump innkjørsel
8. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen 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 Yung Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Inge Petersen og Adrian Bystøl Baug er valgt.

Forslag til vedtak
Inge Petersen og Adrian Bystøl Baug 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 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.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 kr. 150.000,-

Sak 6

Norgespris på fjernvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norgespris for sameiet kan ikke velges individuelt, men kun samlet for hele sameiet.

Styrets innstilling

Styret ber om at det stemmes om saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Det inngås avtale om Norges-pris på fjernvarme for hele sameiet.

Sak 7

Fartsdump innkjørsel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har ytret ønske om fartsdemper før snuplass, grunnet høy hastighet på enkelte biler.

Siden dette er et fellesareal som både barn og dyr bruker, er det ønskelig å få redusert hastighet inn på tunet.

Forslag til vedtak
Etablere en fartsdemper før snuplass.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Madeleine Lykke Solend

  Jeg ble nominert og takker for nominasjonen.

  Mitt navn er Madeleine Lykke Solend, jeg er 33 år og har bodd her siden sameiet ble ferdigstilt i 2021.

  Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem i sameiet fordi jeg bryr meg om bomiljøet vårt og ønsker å bidra aktivt til en trygg, ryddig og velfungerende hverdag for alle beboere. Et godt styrearbeid er viktig for både trivsel, økonomisk forvaltning og vedlikehold av eiendommen, og jeg ønsker å være med på å ta ansvar for dette fellesskapet.

  Jeg har tidligere sittet i styret i sameiet, noe som har gitt meg god innsikt i hvordan arbeidet fungerer i praksis, hvilke oppgaver som krever særlig oppfølging, og hvor viktig samarbeid og god kommunikasjon er. Denne erfaringen gjør at jeg raskt kan sette meg inn i saker og bidra konstruktivt fra start.

  Jeg er opptatt av hva beboerne ønsker og tenker, og mener det er viktig at styret er tilgjengelig, lyttende og transparent i sitt arbeid. Åpenhet, god informasjon og involvering skaper tillit og styrker fellesskapet. Jeg ønsker å bidra til gode beslutningsprosesser, langsiktig planlegging og et styrearbeid preget av samarbeid og respekt.
- Tom Arne Monsen

  Hei :)

  Jeg stiller til styret fordi jeg bryr meg om bomiljøet vårt og ønsker å bidra til at sameiet fungerer godt for alle som bor her. Jeg har tid og kapasitet til å engasjere meg, og jeg trives med å ta ansvar når noe må gjøres.

  Til daglig jobber jeg med forsikring for næringslivet, noe som har gjort meg vant til struktur, tydelig kommunikasjon og gode risikovurderinger. Jeg tar med meg en praktisk og løsningsorientert tilnærming, og

jeg liker å skape orden og sørge for at ting blir fulgt opp.

Gjennom tidligere roller har jeg jobbet mye med drift, koordinering og forbedring av rutiner. Jeg er vant til å samarbeide med ulike mennesker, håndtere utfordringer og bidra til at prosesser flyter bedre.

Fremfor alt ønsker jeg å være en positiv ressurs i sameiet — være tilgjengelig, bidra der det trengs og jobbe for at vi alle skal ha et trygt, ryddig og hyggelig sted å bo.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2025 hatt 5 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 Aneo Mobility AS om Norgespris på bil-lading (valgfritt for eiere).

· Innført Norgespris på strøm i alle fellesarealer.

· Innført Internett dekning i garasjen for alle eiere med tanke på sikkerhet.

· Samarbeide med Sandsli Vest. (Sammenslutning av flere Sameier og borettsalg på Sandsli, for bedre påvirkningsmuligheter overfor politikere i Bergen Kommune om utviklingsplaner for området Sandsli).

· Oppfølging på saker overfor utbygger, reklamasjoner annet på fellesarealer.

· Tett dialog med OBOS gjennom året.

· Oppfølging av samarbeidspartnere på vedlikehold m.m.

· Gjennomgått serviceavtaler for sameiet og reforhandlet der dette var nødvendig.

· Hatt dialog med utbygger og bistått eiere i saker som gjelder reklamasjoner.

· Oppfølging av innkomne henvendelser fra eiere i sameiet.

· Generelt informasjonsarbeid i sameiet.

· Kontroll av innkomne faktura / regninger og styring av økonomien i sameiet.

· Fordeling av oppgaver i styret.

· Daglige utfordringer.

Til årsmøtet i Sameiet Sandslimarka 33

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Sandslimarka 33** som viser et overskudd på kr 281 011. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

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 24. februar 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SANDSLIMARKA 33
ORG.NR. 827065722, KLIENTNR. 3492

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 402 860	3 266 096	3 346 000	3 346 123
Andre inntekter	3	10 514	269	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 413 373**	**3 266 365**	**3 346 000**	**3 346 123**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 628	-11 138	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-226 185	-217 485	-228 000	-238 260
Konsulenthonorar		-9 340	-47 396	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-522 577	-471 649	-422 000	-427 460
Forsikringer		-364 438	-314 845	-426 000	-477 120
Kommunale avgifter	8	-123 011	-117 710	-125 000	-130 625
Ladekostnader EL-bil		-28 500	-34 200	0	0
Energi/fyring	9	-305 516	-282 408	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 097 910	-1 002 687	-1 040 000	-1 071 200
Andre driftskostnader	10	-333 684	-390 314	-377 000	-381 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 193 939**	**-3 060 981**	**-3 211 000**	**-3 320 005**
DRIFTSRESULTAT		**219 435**	**205 384**	**135 000**	**26 118**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 576	54 396	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 576**	**54 396**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**281 011**	**259 780**	**135 000**	**26 118**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		281 011	259 780		

SAMEIET SANDSLIMARKA 33
ORG.NR. 827065722, KLIENTNR. 3492

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 800	11 437
Forskuddsbetalte kostnader		276 210	256 905
Andre kortsiktige fordringer	12	1 477	0
Driftskonto OBOS-banken		475 409	383 064
Sparekonto OBOS-banken		828 459	683 346
SUM OMLØPSMIDLER		**1 583 355**	**1 334 752**
SUM EIENDELER		**1 583 355**	**1 334 752**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 402 787	1 121 777
SUM EGENKAPITAL		**1 402 787**	**1 121 777**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 285	53 030
Leverandørgjeld		105 283	159 945
SUM KORTSIKTIG GJELD		**180 568**	**212 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 583 355**	**1 334 752**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.02.2026
Styret i Sameiet Sandslimarka 33

Inge Petersen /s/ Arash Davodi /s/ Kine Dalseid Mykkeltvedt /s/

Adrian Bystøl Baug /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

Felleskostnad brøk	1 706 405
Felleskostnad likt	425 678
Drift garasje	170 250
Kabel-tv/internett	1 100 526
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 402 860**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	10 514
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 514**

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 462

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 628
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 628**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 241
Drift/vedlikehold VVS	-34 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 979
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 401
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 464
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 216
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-522 577**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-123 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-123 011**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-167 946
Fjernvarme	-137 570
SUM ENERGI / FYRING	**-305 516**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-796
Vaktmestertjenester	-2 860
Renhold ved firmaer	-152 459
Snørydding	-163 149
Andre driftskostnader	-4 439
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 462
Andre kontorkostnader	-4 349
Bank- og kortgebyr	-4 230
Øreavrunding	69
Tap på fordringer	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-333 684**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	34 976
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 113
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
SUM FINANSINNTEKTER	**61 576**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 477**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
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 Yung Hauge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Petersen og Adrian Bystøl Baug 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 kr. 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Norgespris på fjernvarme

Det inngås avtale om Norges-pris på fjernvarme for hele sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fartsdump innkjørsel

Etablere en fartsdemper før snuplass.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Madeleine Lykke Solend

☐ Tom Arne Monsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDSLIMARKA 33

Organisasjonsnummer: 827065722
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arash Davodi og Inge Petersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og styremedlem for 2 år.

Styremedlem Adrian var i utgangspunktet valgt til 2026, men har tratrådt styret. Det skal derfor velges inn nytt styremedlem i 2025.

Styremedlemmene Arash og Kine er valgt til 2026.

Det er derfor lagt opp til valg av styreleder og ett styremedlem for 2 år, slik at det er 2 tillitsvalgte som har sluttdato hvert år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Petersen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Petersen
Madeleine Lykke Solend

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Baug (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Baug
Guylherme Rocha

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/
Møteleder

Arash Davodi /s/
Protokollvitne

Inge Petersen /s/
Protokollvitne



HUSORDENSREGLER

SAMEIET

SANDSLIMARKA 33

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. Hamring, boring, sang- og musikk-øvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søndag og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Det er et uttrykk for et godt naboskap at det varsles i god tid ved større arbeid og arbeid som vil skape unormalt mye støy.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det skal også vises hensyn til naboer ved tobakksrøyking på terrasser og fellesområder. Tobakksprodukter som snus og røykestumper skal ikke kastes på fellesområder.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesarealer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§4. Vedlikehold

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.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Alle henvendelser vedrørende reklamasjoner, mangler og feil i leiligheten meldes til utbygger i viscenario.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje samt matavfall skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§6. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

§7. Fasadeendringer

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol samt endring av utvendige farger kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Installasjon av balkongskjerming skal ikke være permanent, og må kunne fjernes enkelt. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

<u>Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:</u>

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser da tørkede ekskrementer kan være helsefarlig, i tillegg til sjenerende lukt.

c) Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

§11. Parkering og garasjeanlegg

I felles garasjeanlegget er det kun tillatt for bil, moped, motorsykkel og tilbehør til disse som skal lagres. Med tilbehør til disse menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/dekk (dekk oppbevares i dekkposer). Lagring av utstyr skal kun gjøres innenfor din egen (oppmerket) parkeringsplass og være ryddig. Oppmerket sideplass kan benyttes men da uten hinder for naboplass og fordeles likt.

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Bilvask skal ikke gjøres i garasjeanlegget da det ikke er sluk.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Røyking er ikke tillatt i garasjen.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

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.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/8/0/0
Utlistet 06. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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.	2,2 %
61500000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
61500000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,9 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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	202220668
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71880000	35	Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan	1	202511821
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	5	201520477
66080000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 127, SANDSLIMARKA	5	201813690
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
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.

Skrevet ut 06. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

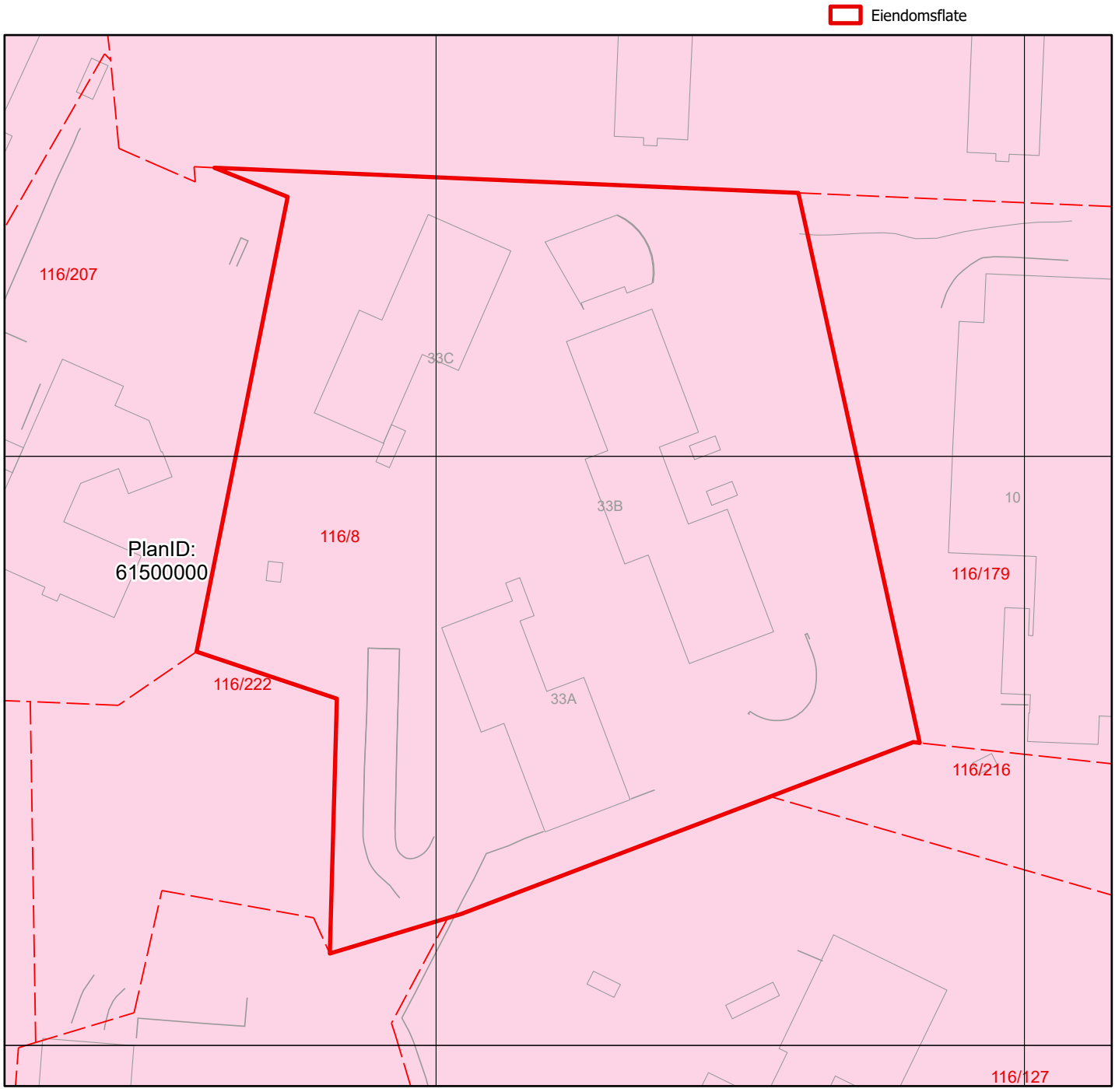
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/8
Dato: 06.03.2026 Adresse: Sandslimarka 33C m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61500000



Reguleringsplan på grunnen

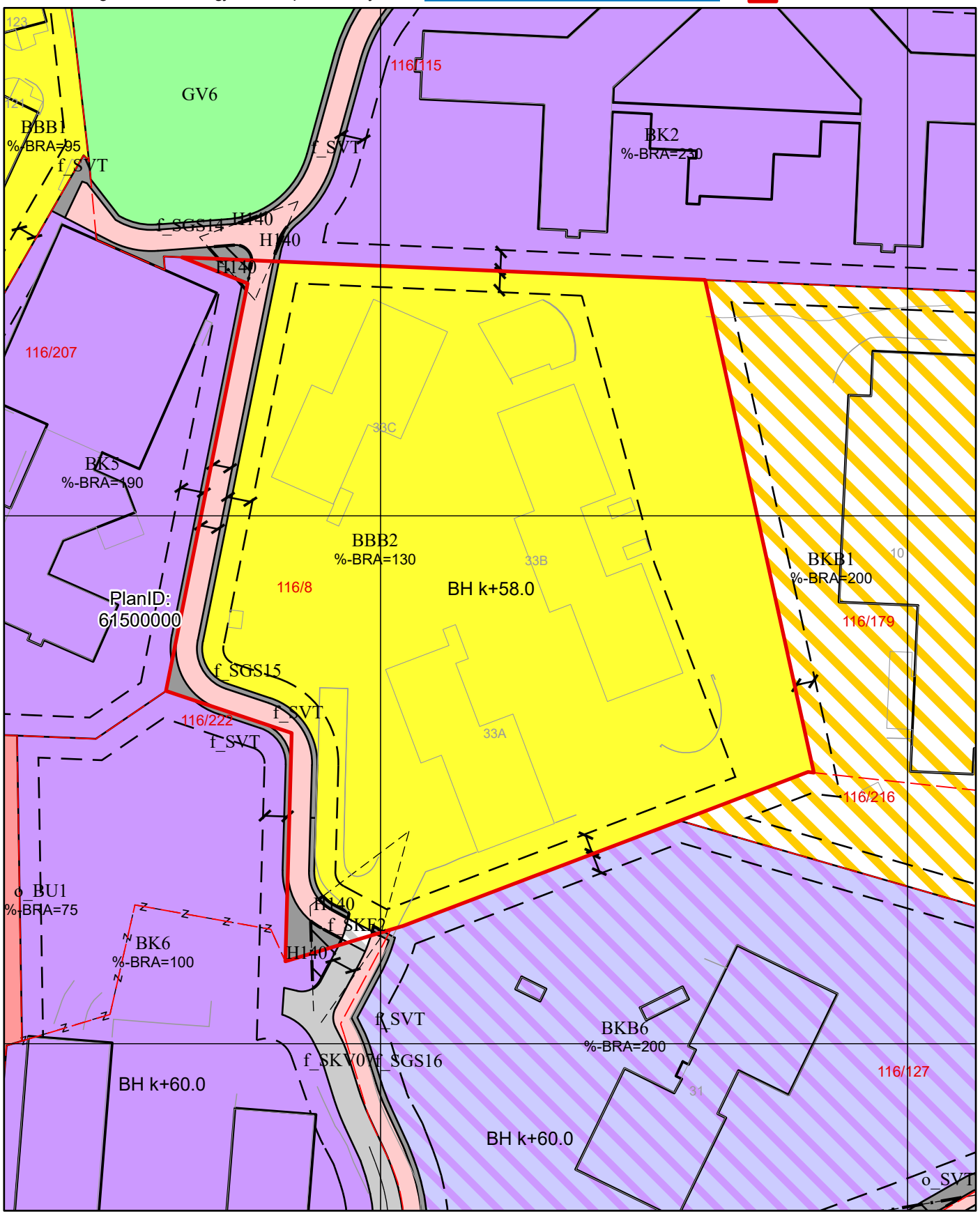
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 116/8
Dato: 06.03.2026 Adresse: Sandslimarka 33C m.fl.

PlanID(er): 61500000

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

Eiendomsflate



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

2012 - Gate med fortau

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

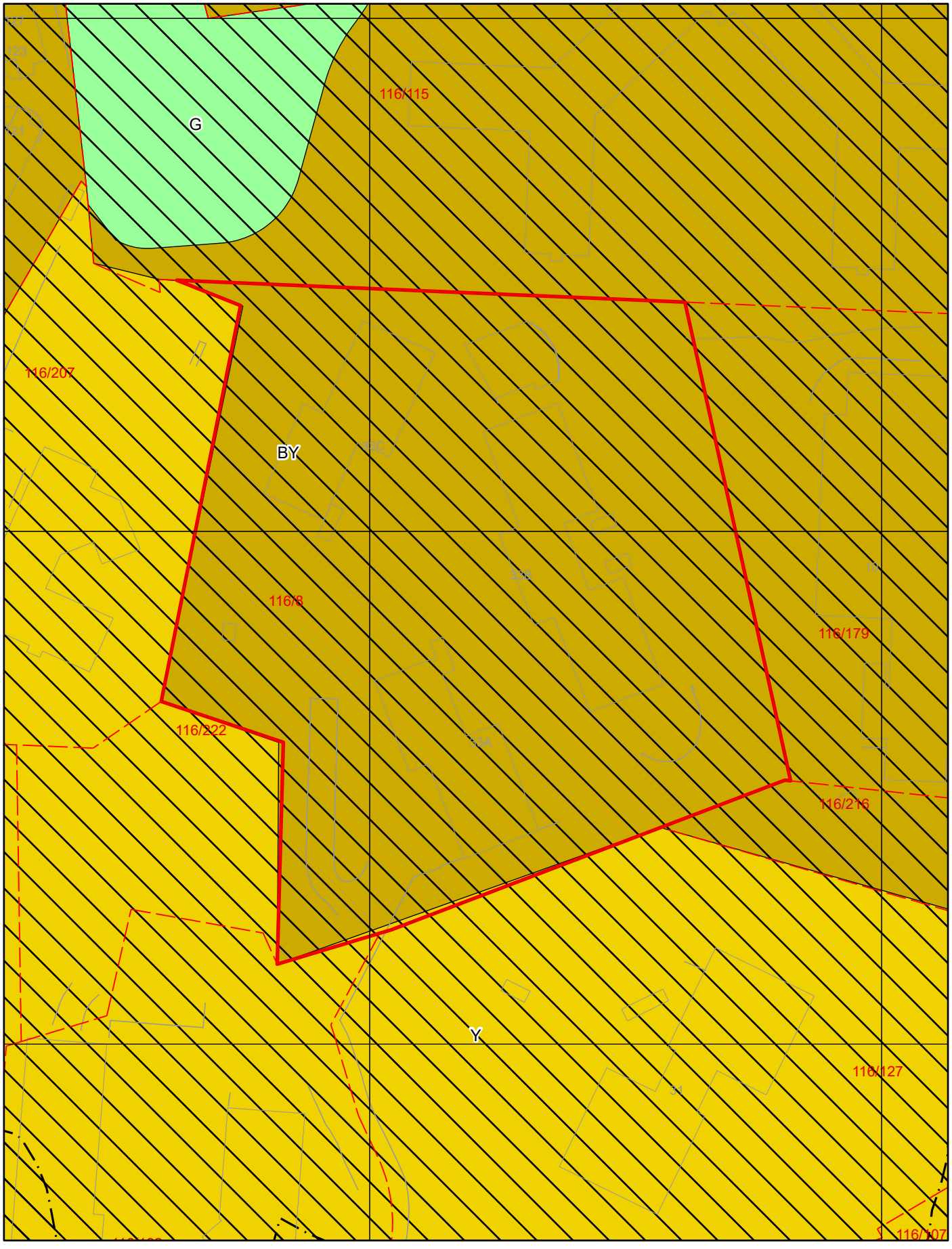
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.03.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

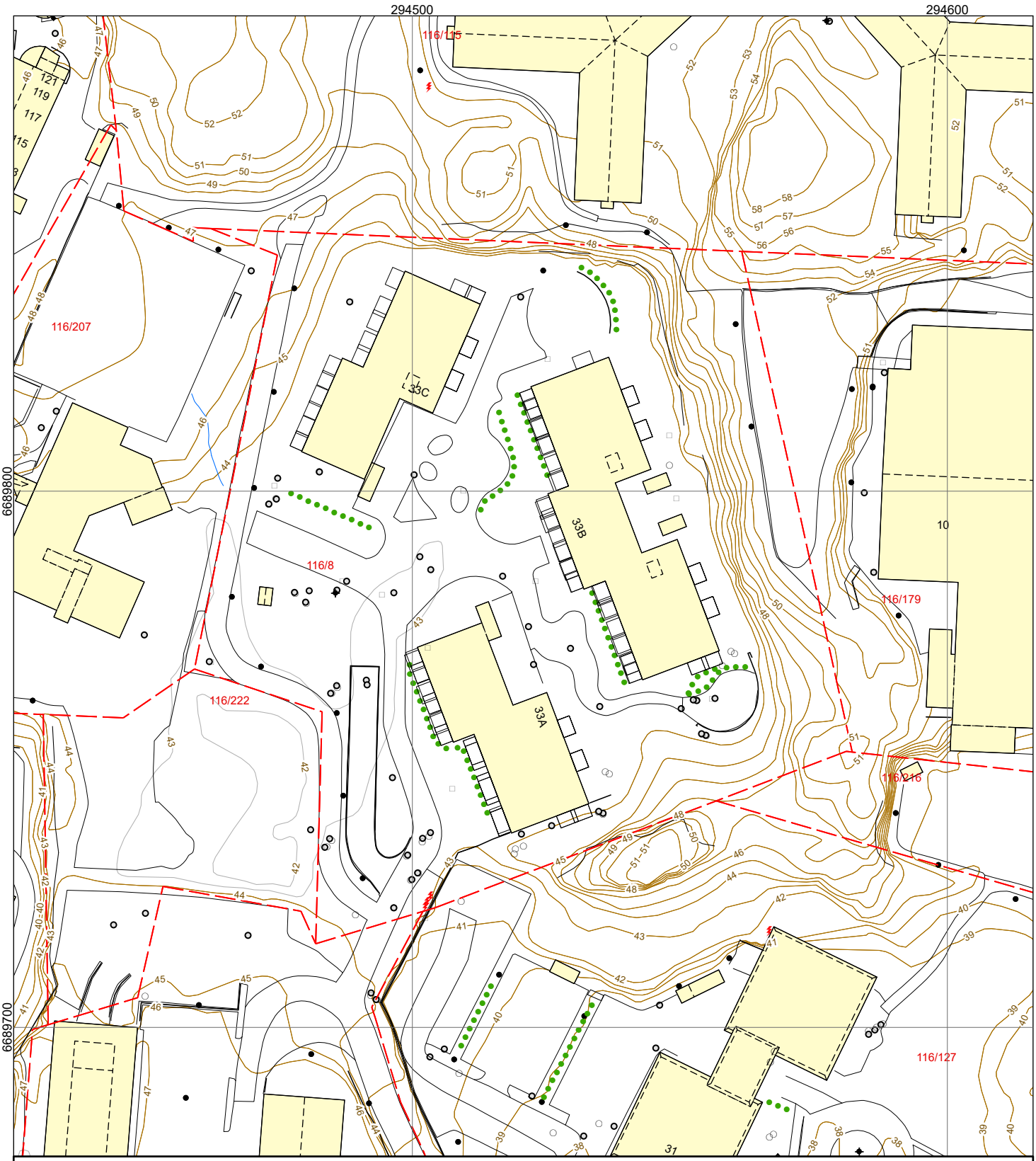
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 06.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/8/0/0
Adresse: Sandslimarka 33C m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 09.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	116	Bruksnr.:	8	Seksjonsnr.:	136
Adresse:	Sandslimarka 33C, 5254 SANDSLI				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

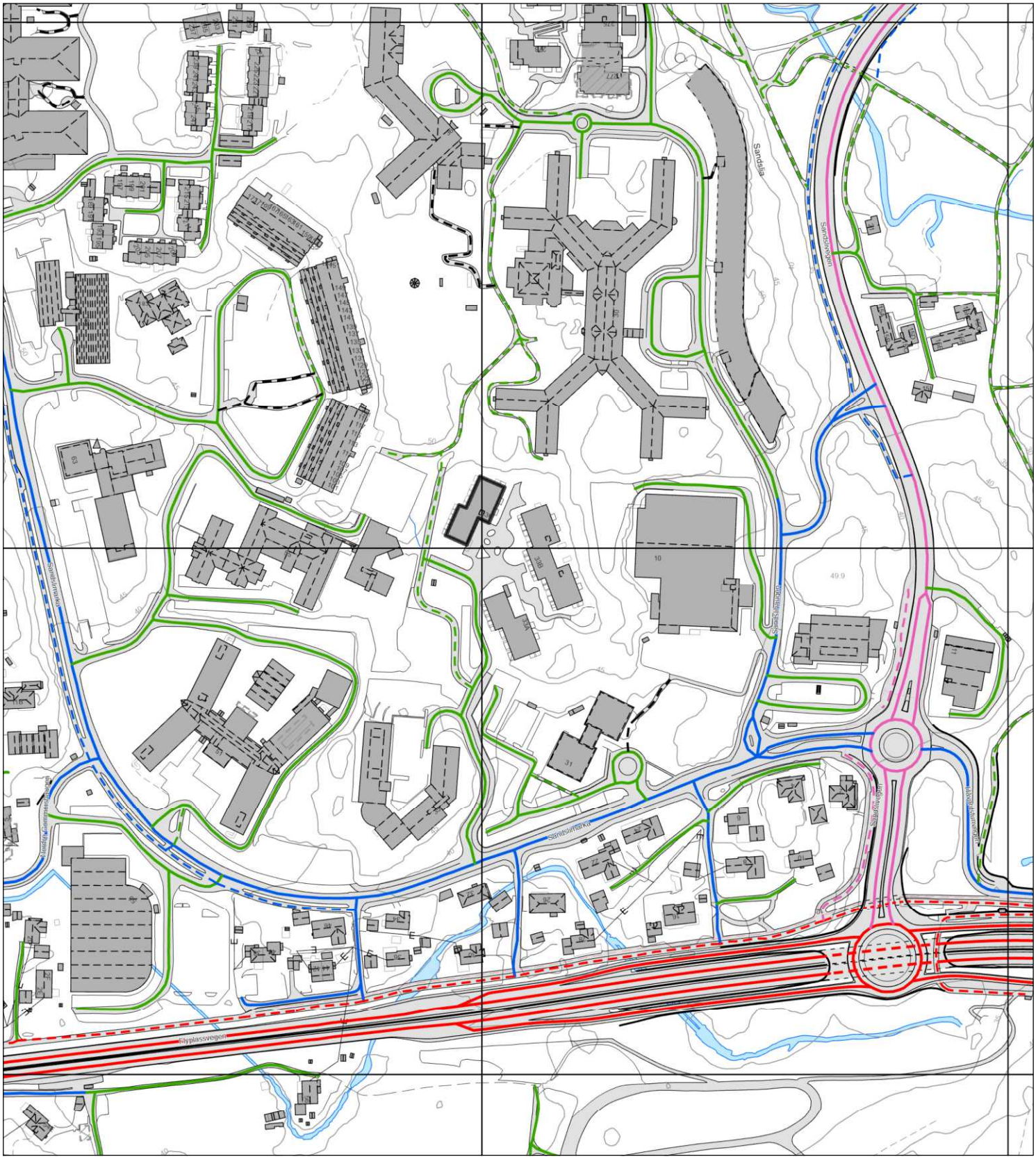
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/8/0/136
Adresse: Sandslimarka 33C, 5254 SANDSLI

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandslimarka 33C, 5254 Sandsli
Gnr. 116, Bnr. 8, Snr. 136, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 974 35 640

E-post: bernt.helland@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.
