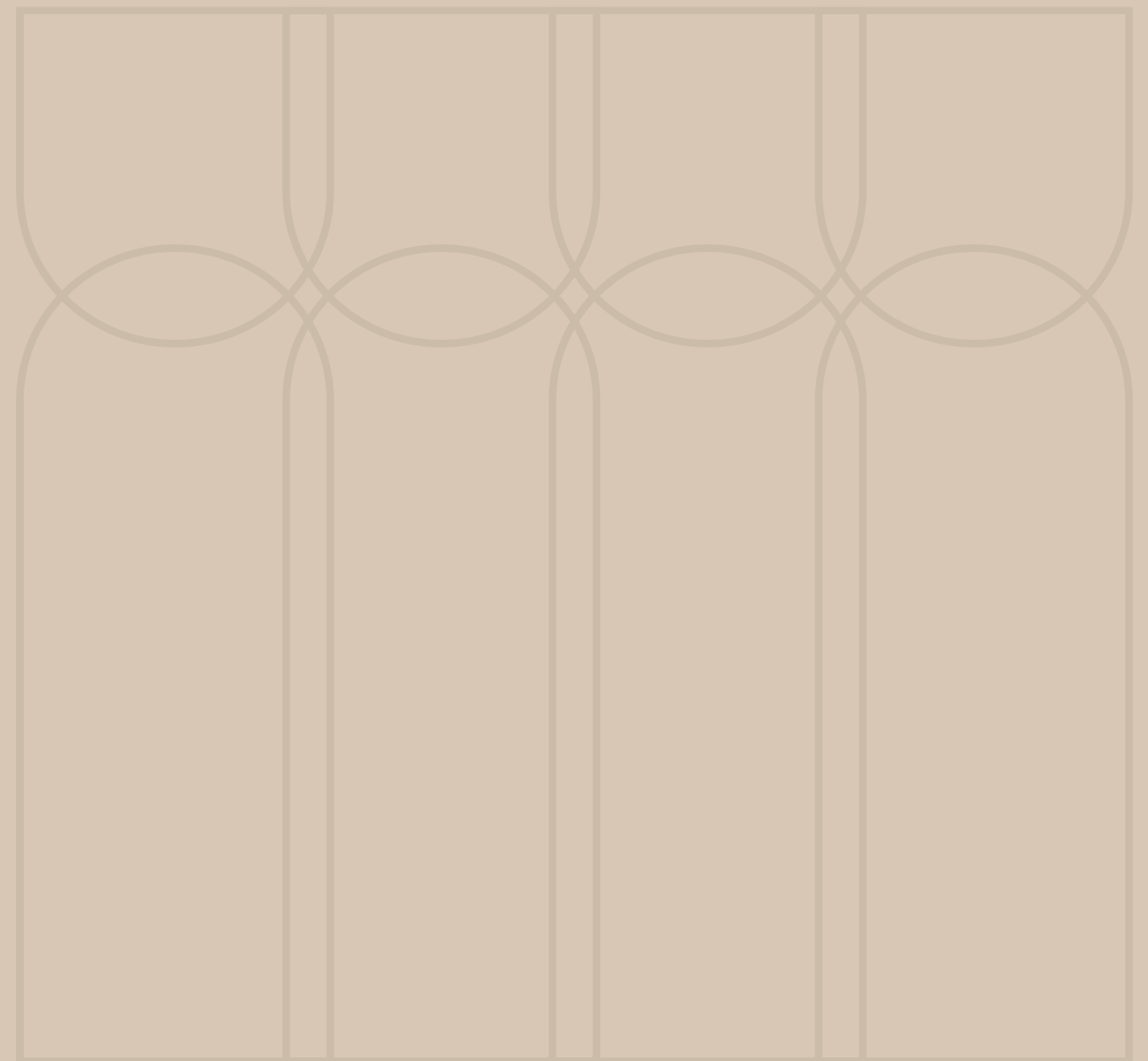





Sandslimarka 249C

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Sandslimarka 249C -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 990 000,-

OMKOSTNINGER

163 600,-

TOTALPRIS

6 153 600,-

FELLESKOSTNADER

3 442,- pr. mnd

BRA-I/BRA TOTAL

84/89.1 kvm

BOLIGTYPE

Eierseksjon

EIEFORM

Eierseksjon

ANTALL SOVEROM

2

ETASJE

1

BYGGEÅR

2022

ENERGIMERKING

A - Grønn

TOMTEAREAL

50.8 m² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde,.



Strøken 3-roms med trappefri tilkomst og parkering i garasje med elbil-lader. 19m² terrasse og privat hage. Kun TG1/TG0!

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Sandslimarka 249C! En lekker bolig fra 2022 med med fine kvaliteter fra byggeår. Boligen ligger i et barnevennlig område med gangavstand til bybane, dagligvare, barnehage og skole. Her bor man skjermet fra trafikk og støy. Leiligheten holder en gjennomgående moderne og innflyttingsklar standard - her kan du flytte rett inn og bo bekymrings- og vedlikeholdsritt i lang tid.

- Fast parkeringsplass i garasje med el-lader
- Nybyggfordeler - Energieffektivt bygg & lite vedlikehold
- Trappefri adkomst
- 19m² terrasse og 25m² privat hage
- God lagringsplass i ekstern bod

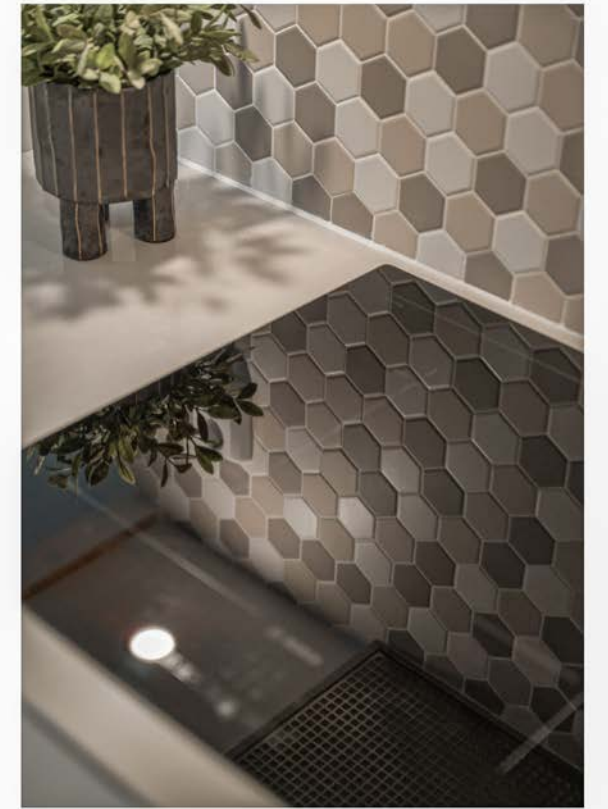
- 12 min gange til Kiwi
- 4 min gange til bybanestopp
- 6 min kjøring til Fanatorget
- Flotte turmuligheter like utenfor egen inngangsdør

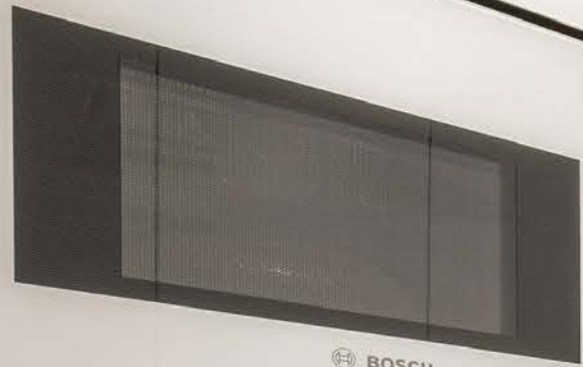


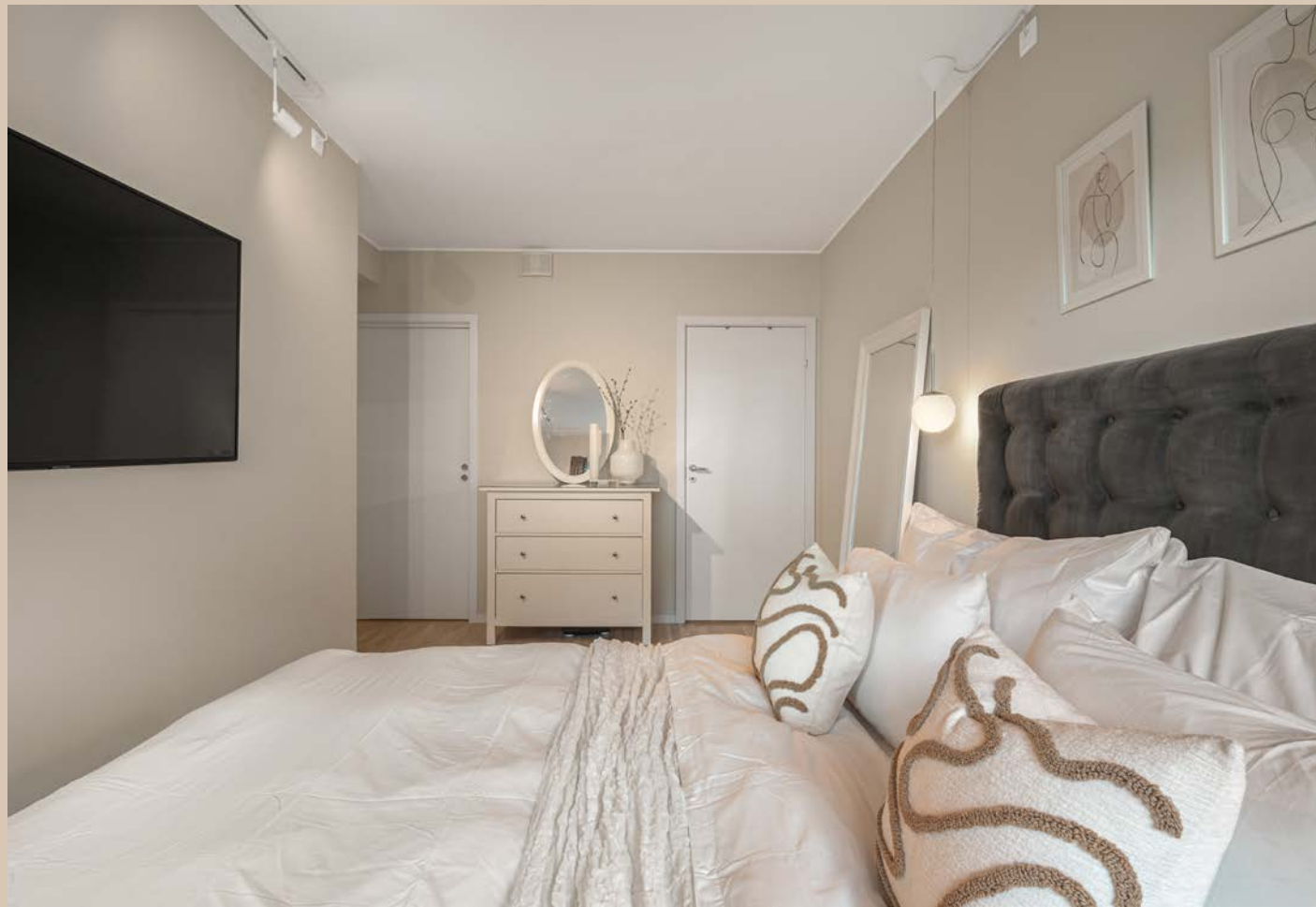
















Plantegning



Sandslimarka 249C



.Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,00))

163 600,- (Omkostninger totalt)

6 153 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 153 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 442,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, avdrag og renter på lån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vedlikehold, lønn og honorar kostnader og fordeles på følgende måte:

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader kr 1 820,-

Kabel-TV kr 602,-

Likt fordelt kr 1 020,-

Styreleder opplyser om at det pt. ikke er planlagt noen økning i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 494,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 11 817(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke gjeld.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 159 962(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 639 846(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandslimarka, et moderne og populært boligområde i Ytrebygda bydel. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det 4 minutters gange til bybanestoppet Sandslimarka, som gir enkel adkomst til både Bergen sentrum og Bergen lufthavn Flesland. Området har også gode bussforbindelser, samt tilrettelagte gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Området ligger svært gunstig til for pendlere og arbeidstakere, med kort vei til flere av Bergens største arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli, Blomsterdalen og Flesland. Her finner man store bedrifter som blant annet Equinor, Telenor, Aibel, Bergen Engines, Avinor og flere teknologiselskaper. Dette gjør beliggenheten ideell for dem som ønsker en kort og effektiv reisevei til jobb – enten man bruker bil, sykkel eller kollektivtransport.

Like i nærheten ligger også Fanatorget, et lokalt handlesenter med blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, blomsterbutikk, treningssenter og kafé. For et bredere servicetilbud finner man Lagunen storsenter en kort kjøretur eller bybanetur unna. Her finner man blant annet et hav av butikker, vinmonopol, apotek, dagligvarebutikker, frisører, og SATS treningssenter. Videre finner man kino og Split sportsbar med bowling, shuffleboard, biljard m.m som kjekke sosiale aktiviteter for hele familien! Laguneparken tilbyr også flere restauranter og kaféer. Lagunen er stadig under utvikling, og snart åpner klesbutikken Zara her!

Når du ønsker et enkelt måltid eller takeaway, finner du blant annet Panda Mat Sandsli, ThaiKarri Thai Take Away & Catering, JaFs Kokkobello, Sushi NamNam Kokstad, Bergen Burger og Domino s Pizza Kokstad i området.

For den tur- og treningsglade byr nærområdet på et

mangfold av flotte turmuligheter og rekreasjonsområder, som Storrinden, Blomsterdalen, Hordnesskogen, Arboretet og Stendafjellet. I tillegg ligger Sandslibanen og Sandslihallen like i nærheten, og Fana Golfklubb er kun en kort kjøretur unna. En spasertur til idylliske Skranevatnet tar deg til et rolig naturområde der du kan møte både ender og svaner.

Parkering

Fast parkeringsplass i garasje med elbil-lader

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 50.8 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk, datert 20.06.2023. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes.

Det kommer ikke frem av den midlertidige brukstillatelsen, datert 20.06.2023 hvilke tiltak som må gjennomføres på eiendommen for å søke om ferdigattest. Styreleder opplyser imidlertid om at følgende tiltak må gjennomføres på eiendommen for å kunne søkt om ferdigattest:

- Styret må inngå avtale om vedlikehold av sprinkelanlegg og kloakkpumper.

- Det må også inngås avtale om vedlikehold av grunnvannspumper.

- Det skal også installeres minusmåler for vann og det har skjedd feilfakturering av kommunale avgifter med den konsekvens at man må refundere dette til nabosameiet.

Styreleder opplyser videre om at det fremdeles er mye som er uklar vedrørende dette.

Videre foreligger det ferdigattest for nybygg bolig D, datert 04.05.2024. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: - Det gjenstår innfrielse av rekkefølgekrav for gangvei/fortau. Det er iverksatt prosess med bymiljøetaten om overtakelse av samferdelsanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

BRA-i (84m²): Entré, gjestebad, stue/kjøkken, gang, to soverom, omkleddningsrom og bad.
BRA-e (5,1m²): Gitterbod i underetasjen

Areal

BRA - i: 84 m²
BRA - e: 5.1 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 89.1 m²
TBA: 18.6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5.1 m² Gitterbod i kjeller

1. etasje
BRA-i: 84 m² Entré, gjestebad, stue/kjøkken, gang, to soverom, omkleddningsrom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18.6 m² Terrasseplattung

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integreerte hvitevarer på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe?
- It was noise in the pipes on the roof, but it was fixed by the constructor

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?
- Every 6 months.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Yes, in my parking lot.

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

- Directive board carry on the account of the condominium.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Leiligheten har ingen TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Varmesentral grunnet at det er felles del av anlegg.

Øvrig informasjon

Adresse

Sandslimarka 249C, 5254 SANDSLI

Gnr. 115, bnr. 276, snr. 1, ideell andel 1/1
Gnr. 115, bnr. 279, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Jose Alfredo Gonzalez Gomez og Reyna Del Carmen Sanchez De Gonzalez

Sameie

Sameiet Sandslitunet

Organisasjonsnummer: 929046927

Sameiet består av 30 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr. 115 bnr. 276 i Bergen kommune.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8092797

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier. Styret skal informeres om ny seksjonseier.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme med viftekonvektor i stue.
- Varmekabler på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Ytrebygda, gnr 116 bnr 107 mfl., Sandsli vest, datert 08.12.2015, regulert til blokkbebyggelse.

Hensynssoner:
Gul støvsone - Fana skytterlag, dekningsgrad 31,1%.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027, saksnr: 202417461
PlanID71000000. Opus Bergen AS på vegne av forslagsstiller Sandslimarka Utvikling AS, varsler i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 oppstart av privat reguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 115, bnr. 242 mfl., Sandslimarka sør, saksnr: 202220684

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 115/275. Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer, igangsettingstillatelse. Dato: 24.02.2025, saksnr: 202415271

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS siE konsesjonsområde for Gernvarmeanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt

megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/115/276/1:

Tinglyst 08.09.1982 - Dokumentnr: 20405 - Vilkår i kjøpekontrakt, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276
Ved inngåelse av denne kontrakt betaler kjøperen 25% av salgssummen. Ytterligere 25% av salgssummen forfaller til betaling 30.11.1981 og resten av salgssummen forfaller når tomten er byggeklar, eller mot skjøte. Med byggeklar tomt menes at vei, vann og kloakkanlegg er ført frem til tomtegrensene i samsvar med tomteselskapets og kommunens planer for disse anleggene, slik at byggearbeid på tomten kan oppstartes. Ved forsinket betaling begrenses rente med f.t. 15% p.a. Så snart en andel av salgssummen er innbetalt anses dette som fullt og helt oppgjør for en tilsvarende andel av tomten, slik at ytt ligere prisstigning for denne andel bortfaller.

Kjøper forplikter seg til omgående å søke om konsesjon og samtykke til etablering og betale de gebyr som blir oppkrevet i den anledning. Videre forplikter kjøperen seg til å iverksette bebyggelsen av tomten senest innen to år etter at tomten er byggeklar, og å gjennomføre l. byggetrinn innen to år deretter. Dersom konsesjon eller etableringssamtykke ikke blir gitt, på grunn av forhold som ligger utenfor kjøpers herredømme, har kjøper rett til å heve denne avtale. Dersom bebyggelsen ikke iverksettes og gjennomføres i samsvar med foran beskrevne frister, skal tomteselskapet ha rett til å heve denne avtale. Denne rett gjelder ikke i tilfelle forsinkelsen skyldes forhold som ligger utenfor kjøpers herredømme.

Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot regulerte fellesarealer og skogområder. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet, som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 1 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares. Tomten må ikke beplantes slik at nabo generes.

Tinglyst 01.04.2020 - Dokumentnr: 2294566 - Bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om parkering, bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275. Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276. Org.nr: 964 338 531
Rett til å opparbeide, bruke og vedlikeholde avkjørsel. tilkomstvei, vann- og avløpsledninger. Rett til å opparbeide, bruke og vedlikeholde 14 parkeringsplasser. Retten kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

Tinglyst 07.07.2020 - Dokumentnr: 2709502 - Bestemmelse om vannledning, adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler, bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276. Rettighetshaver: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531
Undertegnede eier av Gnr. 115, bnr. 274, bnr. 275 og bnr. 143, Bonava Norge AS, gir med dette Bergen kommune -

kommunennummer 4601, ved Vann- og avlopsetaten, organisasjonsnummer 964 338 531, tillatelse til %ha liggende 150mm vannledning med tilhørende installasjoner mv, som vist med gul farge på samkopierte kart i målestokk 1: 750 datert 30.06.2020 Bergen kommune, Vann- og avlopsetaten. Av hensyn til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanlegg og tilhørende installasjoner mv, med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn. Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune v/Vann- og avløpsetaten, bygges eller fundamenteres nærmere ledningsanlegg og tilhørende installasjoner enn 2 meter, målt fra ytterkant ledning. Mur eller fundament må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningsanlegget eller installasjonene blir gravd opp. Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen Kommune v/Vann- og avløpsetaten gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningsanlegg eller tilhørende installasjoner mv. Hvis det av hensyn til grunneierens interesser skulle bli aktuelt å foreta en omlegging av ledningsanlegg eller tilhørende installasjoner mv, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen.

Tinglyst 13.08.2020 - Dokumentnr: 2867098 - Bestemmelse om vannledning, bestemmelse om solidaransvar, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger, bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner,
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275. Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276. Org.nr: 964 338 531
Bonava Norge AS, org.nr. 980 390 020, eier av gnr. 115

bnr. 274 i Bergen kommune gir med dette eier av gnr. 115 bnr. 275 i Bergen kommune rett til å knytte seg til vår private vannledning, spillvannsledning og overvannsledning. Bonava Norge AS, org.nr. 980 390 020, eier av gnr. 115 bnr. 143 i Bergen kommune gir herved eier av gnr. 115 bnr. 274 og gnr. 115 bnr. 275 rett til å legge/ ha liggende vannledning, spillvannsledning og overvannsledning over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/ denne. Eierne av gnr. 115 bnr. 274 og gnr. 115 bnr. 275 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av: 1. hele de fellesledninger som eiendommene er tilknyttet Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 115, bnr. 143,274 og 275. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Tinglyst 25.10.2021 - Dokumentnr: 1330894 - Bruksrett, bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om vann/kloakk, brusrett til heishus/nedstigningstårn/trapper
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:279. Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276. Org.nr: 964 338 531
Anleggseiendommen med gnr. 115 bnr. 279,fradelt fra gnr. 115, bnr 274, skal ha rett til a bruke eiendommene gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D). gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F), fradelt fra gnr. 115, bnr. 274, til nødvendige heishus/nedstigningstårn/trapper. Anleggseiendommen med gnr. 115. nr. 279 fradelt fra gnr. 115, bnr 274, skal ha rett til tilkomst, vann- og avløpsledninger over eiendommene gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D), gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gr. 115, bnr. 178 (Bygg F), fradelt fra gnr. 115, bnr. 274. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige

eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

Tinglyst 25.10.2021 - Dokumentnr: 1331068 - Bruksrett, bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om vann/kloakk, bruksrett til heishus/nedstigningstårn/trapper Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274. Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276. Org.nr: 964 338 531 Gnr. 115, bnr 274 skal ha rett til å bruke eiendommene gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D), gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F), fradelt fra gnr. 115, bnr. 274, til nødvendige heishus/nedstigningstårn/trapper. Gnr. 115, bnr 274 skal ha rett til tilkomst, vann- og

avløpsledninger over eiendommene gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D). gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F), fradelt fra gnr. 115, bnr. 274. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F). Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

Tinglyst 08.12.2021 - Dokumentnr: 1544568 - Bruksrett, bestemmelse om rett til bruk av felles teknisk rom, bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:276 Gnr. 115 bnr. 277,278 og 279 gis rett til bruk av felles teknisk rom i plan 01 til eierseksjonssameiet på gnr. 115 bnr. 276. Bruksretten er ikke eksklusiv. Med denne retten følger også en plikt til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av nevnte tekniske rom.

17.03.2022 - Dokumentnr: 301619 - Seksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/2144

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 83 860,00

Tilrettelegging: kr 12.900

Visninger/overtagelser: kr 2.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 21.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 7.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 170,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 169 730,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

07.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SANDSLIMARKA 249C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reyna Del Carmen Sanchez De Gonzalez	Jose Alfredo Gonzalez Gomez
Gateadresse	
Sandslimarka 249C	
Poststed	Postnr
SANSLI	5254
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RDCSDG, JAGG

Document reference: 03250039

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Initialer selger: RDCSDG, JAGG

2

Document reference: 03250039

- 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
- 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

Initialer selger: RDCSDG, JAGG

3

Document reference: 03250039

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

Sandslimarka 249 C 5254 SANDSLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 89 m²

BRA-i: 84 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36647>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2025

Rapportdato
14.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jose Alfredo Gonzalez Gomez

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Reyna Del Carmen Sanchez De Gonzalez

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Telefon: 40099909

Firma: Frøyen Takst AS

Epost: thomas@froyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke



Profilbilde

Om bygningsakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Sandslimarka 249 C, 5254 Sandsli

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 115

Bruksnr: 276

Festnr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Vannbåren varme med viftekonvektor i stue. Varmekabler på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	19
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	89	84	5	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	84	0	<ul style="list-style-type: none"> - Entré: 4,8 m² - Gjestebad: 5,6 m² - Stue/kjøkken: 35,2 m² - Gang: 2,7 m² - Soverom 1: 8,7 m² - Soverom 2: 13,2 m² - Omkleddingsrom: 5,2 m² - Bad: 3,6 m² Takhøyde soverom: 2,58m 	5,0 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.
U. etasje	5	0	5		- Ekstern gitterbod: 5,1 m ²
Totalt m²	89	84	5		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Terrasseplatting på 18,6 m ² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmen. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/Rw43db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.4 Kjøkken

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i steinmateriale med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin	
Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun innvendig og synlig del av anlegg i leiligheten er kontrollert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Viftekonvektor i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Felles del av anlegg er ikke kontrollert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	2025
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Våtrom: Gjestebad (fra entré)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold:
43mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Vegghengt toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjdører i glass	
- Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført i 2022 samt utstedt dokumentasjon som dokumenterer utførelsen.	
Overnevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon er fremvist.	

6.13 Våtrom: Bad (fra soverom)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold:
30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Ramme på gulv mot dusjsone er fuget ned mot gulv. Eier opplyser at det vil bli laget drenerør her slik at evt lekkasjevann kan renne inn mot sluk.

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdør/-vegg i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført i 2022 samt utstedt dokumentasjon som dokumenterer utførelsen.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktsporer. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon er fremvist.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

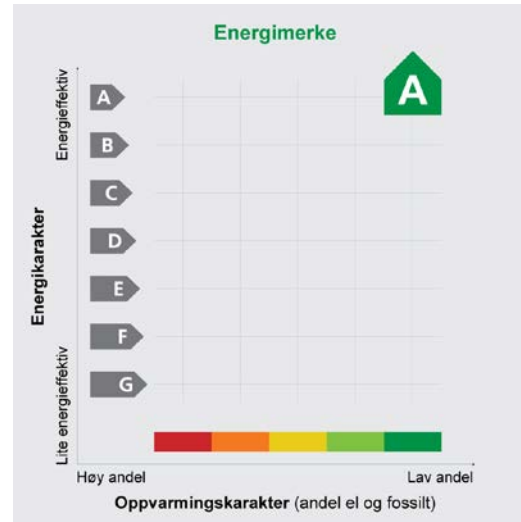
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Adresse	Sandslimarka 249C
Postnr	5254
Sted	Sandsli
Leilighetsnr.	
Gnr.	115
Bnr.	276
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300796761
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1356914
Dato	09.02.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2022
BRA: 85,0

**Dato for lekkasjetall-
måling:** 26.01.2022

Type bygg: Nybygg

**Energiregler
(TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandslimarka 249C	Gnr: 115
Postnr/Sted: 5254 Sandsli	Bnr: 276
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 09.02.2022 10:52:19	Bygnnr: 300796761
Energimerkenummer: A2022-1356914	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	115
Bnr.	276
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Sandslimarka 249C
Postnummer	5254
Poststed	Sandsli
Bygningsnr.	300796761
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.02.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	17 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	85 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	85 m ²
Totalt BRA	85 m ²
Oppvarmet luftvolum	236 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	125,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.01.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,88 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	14,8

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7512 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,27 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4449 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,28 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7002 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3063 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4449 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7512 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

Nabolagsprofil

Sandslimarka 249C - Nabolaget Sandsli - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandslimarka Linje 23	2 min	0.2 km
Sandslimarka Linje 1	4 min	0.3 km
Birkelandsskiftet Buss, trikk	18 min	1.7 km
Bergen Flesland	7 min	
Hjellestad ferjekai Linje 1035	11 min	7.3 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	9 min	0.6 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	15 min	1.3 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	23 min	2 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min	0.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min	3.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

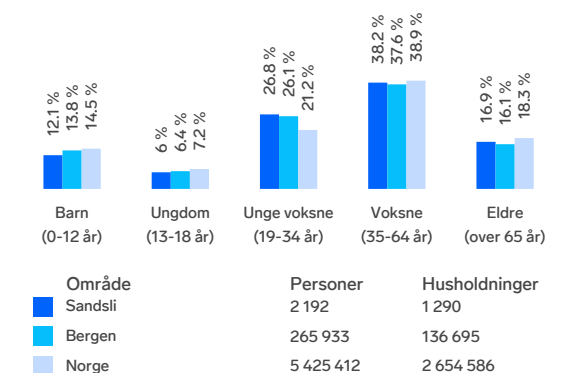
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager



Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min	0.5 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min	0.6 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	9 min	0.6 km

Dagligvare


Kiwi Sandsli	12 min
Rema 1000 Sandsli	13 min


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

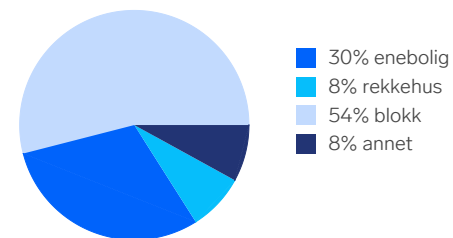
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 81/100

Sport

-  Sandsli sportsenter
Aktivitetshall, squash 13 min  1.1 km
-  Sandsli idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 14 min  1.2 km
-  Aktiv365 Sandsli 13 min 
-  InterPadel Sandsli 13 min 

Boligmasse







«Vil ikke bo andre steder»

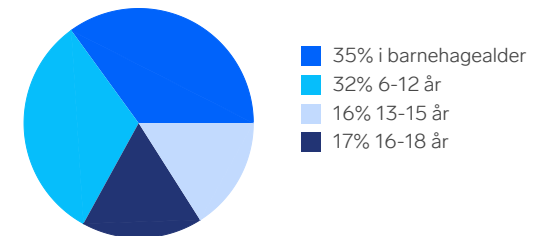
Sitat fra en lokalkjent



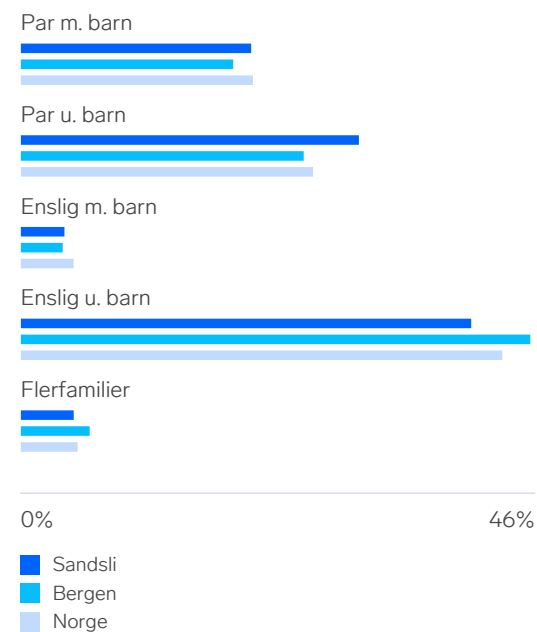
Varer/Tjenester

-  Fanatorget 20 min 
-  Boots apotek Sandsli 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

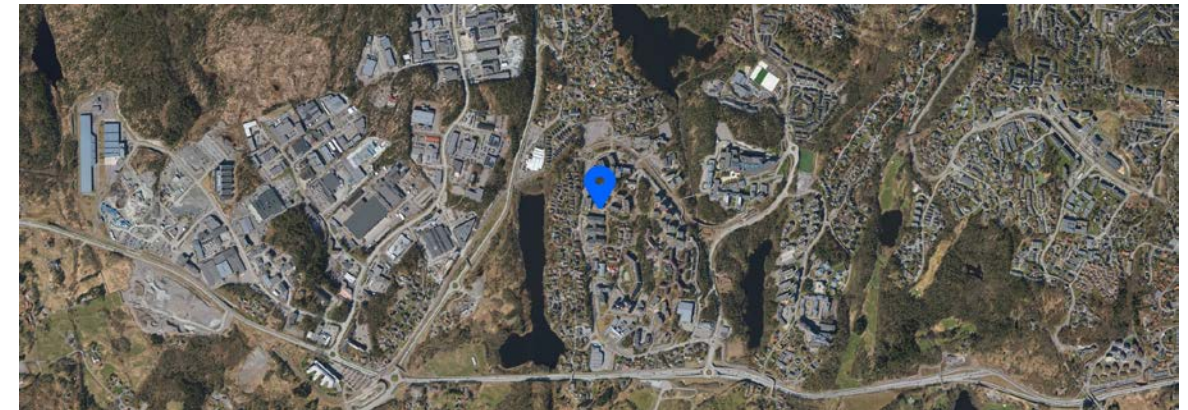


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2168
SAMEIET SANDSLITUNET

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Sandslitunet 2024

Generelle opplysninger om Sameiet Sandslitunet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929 046 927. Sameiet ligger i Bergen kommune, Knr.4601, Gnr. 115, Bnr. 276. Sameiets adresse er Sandslimarka 249C, 5254 SANDSLI.

Styrets sammensetning:

- Styrets leder: Thomas Aandal
- Styremedlemmer: Terje Olav Gavlen og Hanna Carina Eckerbom Øvrebø

Verktøy og kommunikasjonsplattformer: Styret benytter Styrerommet fra Obos og Vibbo som styreverktøy. Til kommunikasjon brukes SMS, telefonsamtaler, styrechat i Signal og e-post.

Styremøter: Fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025 har styret hatt 13 styremøter. Styrets leder, er også styremedlem i Sandslitunet driftsforening og Sandslimarka garasjesameie, og har deltatt i styrearbeid i disse organisasjonene. Sameiet Sandslitunet eier 21/100 av Sandslitunet Driftsforening, og 4/290 av Sandslimarka Garasjesameie.

Kommunikasjon med beboerne: Styret benytter Vibbo som primær kommunikasjonsplattform med beboerne. Informasjon deles gjennom nyheter, og beboerne kan kommentere og legge ut egne oppslag på Vibbo. Beboerne kan kontakte styret gjennom Vibbo-meldinger og e-post (sandslitunet@styerommet.no).

Viktige saker og hendelser:

- **Saken mot Nabo:** Årsregnskapet viser resultatet av rettsforliket med Nabo, som resulterte i en utbetaling på 434 125 kr, samt flere utbedringer skal gjennomføres. Styret har opprettholdt dialogen med Nabo, og noen punkter har blitt utbedret. Styret er fornøyd med avtalene og forbedret økonomi etter rettsforliket, og takker beboerne for tålmodigheten.
- **Filterskifte:** Filterskifte i alle leilighetene er utført.
- **Avtale med Telenor:** Styret har forhandlet frem en bedre avtale med Telenor for inkludert TV og internett.
- **Dugnad:** Engasjementet til vårdugnaden har vært vellykket med mange deltagende beboere, som både ryddet og gjorde en kostejobb i uteområdene. Det var et sosialt og hyggelig møtepunkt.

Styret ønsker å takke Anna F. Reistad for pynting av fellesområder til høytider, noe som både styret og beboerne er takknemlige for.

Økonomisk oversikt: Budsjettet er indeksregulert. Etter saken mot Nabo er avsluttet, planlegger styret betydelig lavere utgifter til konsulenthonorar. Drift og vedlikehold har økt på grunn av nødvendige driftsavtaler. Sandslitunet Driftsforening hadde underbudsjettert sine utgifter i 2024, så disse utgiftene økes i budsjettet for 2025 for Sameiet Sandslitunet. Fjorårets resultat for Sameiet Sandslitunet traff relativt greit på budsjettet, bortsett fra en underbudsjettering på konsulenthonorar, en betydelig utgift som ikke tas med videre i 2025 grunnet forliket.

Fremtidsplaner: Fremtidsplanene vil i hovedsak fokusere på oppfølging av Nabos utbedringer. Videre kommer styret til å vurdere serviceavtaler og eventuelt reforhandle avtaler. Ellers er det normal drift og vedlikehold av sameiet.

- Styret i Sameiet Sandslitunet

SAMEIET SANDSLITUNET
ORG.NR. 929 046 927, KUNDENR. 2168

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 110 876	716 580	1 114 606	1 018 058
Ladeinntekter EL-bil		12 776	7 142	2 000	10 000
Andre inntekter	3	480 538	135 105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 604 190	858 827	1 116 606	1 028 058
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 698	-7 500	-7 614
Styreonorar	5	-50 000	-47 500	-50 000	-54 000
Avskrivninger	14	-6 375	-6 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 460	-5 180	-5 500	-5 750
Forretningsførerhonorar		-62 420	-59 280	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-395 141	-197 722	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-65 943	-165 185	-77 100	-141 000
Forsikringer		-54 832	-80 489	-90 000	-60 000
Kostnader sameie	13	-59 345	-125 100	-115 000	-150 216
Energi/fyring	9	-132 319	-121 722	-135 720	-104 500
TV-anlegg/bredbånd		-196 313	-177 272	-196 316	-209 000
Andre driftskostnader	10	-148 247	-134 986	-141 100	-153 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 183 444	-1 127 508	-1 081 236	-1 001 780
DRIFTSRESULTAT		420 746	-268 681	35 370	26 278
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	771	1 089	0	0
Finanskostnader	12	-2 803	-2 143	0	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 032	-1 054	0	-2 500
ÅRSRESULTAT		418 714	-269 735	35 370	23 778
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 697	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-178 718		
Udekket tap		0	-91 017		
Reduksjon udekket tap		91 017	0		

SAMEIET SANDSLITUNET
ORG.NR. 929 046 927, KUNDENR. 2168

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	48 775	0
Andre varige driftsmidler	14	4 250	10 625
SUM ANLEGGSMIDLER		53 025	10 625
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 382	3 575
Forskuddsbetalte kostnader		67 894	46 873
Driftskonto OBOS-banken		248 455	-27 388
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15	3 468
Sparekonto OBOS-banken		28	27
Trukket kassekreditt		0	27 388
SUM OMLØPSMIDLER		321 774	53 943
SUM EIENDELER		374 799	64 568
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		327 697	0
Udekket tap		0	-91 017
SUM EGENKAPITAL		327 697	-91 017
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 482	16 080
Leverandørgjeld		31 620	112 117
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	27 388
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 102	155 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		374 799	64 568
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	109 895	0

Bergen, 20.03.2025
Styret i Sameiet Sandslitunet

Thomas Aandal
Thomas Aandal

Terje Olav Gavlen
Terje O. Gavlen

Hanna Carina E Øvrebø
Hanna C. E. Øvrebø

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	550 776
Felleskostnader	367 200
Kabel-TV	192 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 110 876

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Rettsforlik	434 125
Ekstraordinær innbetaling	46 412
Opprydding kundereskontro	1
SUM ANDRE INNETEKTER	480 538

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 460.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-254 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
Alt Bygg & Mur AS	-85 063
Lundgren Holding AS	-6 465
Omega Akerholdt AS	-30 000
Takstmann Bjarte Bjørsvik	-18 336
SUM KONSULENTHONORAR	-395 141

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 706
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 230
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 007
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 943

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-132 319
SUM ENERGI / FYRING	-132 319

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Vaktmestertjenester	-75 994
Renhold ved firmaer	-62 364
Andre fremmede tjenester	-534
Andre kontorkostnader	-219
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-570
Bank- og kortgebyr	-2 351
Velferdskostnader	-716
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 247

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	523
SUM FINANSINNETEKTER	771

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 803
SUM FINANSKOSTNADER	-2 803

NOTE: 13**GARANTIANSVAR I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 21/100 av Sandslitunet Driftsforening og 4/290 av Sandsmarka Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i de to selskapene. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden for hvert av de to selskapene.

For Sandslitunet Driftsforenings utgjør gjelden kr 95 375
For Sandslimarka Garasjesameie utgjør gjelden kr 14 520

Selskapets andel i de to selskapene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sandslitunet Driftsforening og Sandslimarka Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benker, blomsterkasse		
Tilgang 2022	19 125	
Avskrevet tidligere	-8 500	
Avskrevet i år	-6 375	
		4 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 250

Til årsmøtet i Sameiet Sandslitunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandslitunet som viser et overskudd på kr 418 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

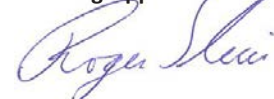
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 21.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for

Sameiet **Sandslitunet** (BYGG D)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sameiet Sandslitunet (heretter kalt «Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr. 115 bnr. 276 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Terrasser/balkonger/boder

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige del i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal. Balkonger, terrasser, uteareal, eksterne boder og parkeringsplasser er ikke medtatt i hoveddelens areal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og har full rettslig råderett over egen seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Seksjonseieren kan blant annet fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

(3) Begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å benytte fellesarealene. Fellesareal skal brukes til det de er beregnet til,

vanligvis brukes til eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

- (2) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21, annet ledd.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
- (4) Seksjonseierne har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

- (5) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 3-1 (5), 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.
- (2) Ved utleie av seksjon, er dyrehold ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen. Ved skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til utleieseksjonen, er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

- (1) Sameiets garasjeanlegg består blant annet av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, gjesteparkering og tekniske rom. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med gnr. 115, bnr. 279.

Sameiet Sandslitunet (Bygg D) har sine boder, sykkelparkering og tekniske rom i eget Sameie.

- (2) Garasjeanlegget skal eies i sameie (heretter kalt «Garasjesameiet») med eierseksjonssameiene gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F) og alle eierseksjoner som har kjøpt garasjeplass.
- (3) Det skal fastsettes egne vedtekter for Garasjesameiet som regulerer

BESKYTTET

sameiernes rettigheter og forpliktelser.

- (4) Garasjesameiet skal ha eget styre.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplasser kan fritt leies ut – både til seksjonseiere og til eksterne.
- (2) Parkeringsplasser kan fritt omsettes til seksjonseiere i Sandslitunet og til øvrige seksjonseiere i eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 276 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 277 (Bygg F) og Gartnerlien Sameie (org.nr. 925 941 212).
- (3) Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til styret og Garasjesameiets styre.

4-3 Drift/Vedlikehold

- (1) Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet reguleres av Garasjesameiets vedtekter og tilligger styret til Garasjesameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret eller styret til Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Sameiets utomhusarealer

5-1 Organisering

- (1) Sameiets utomhusarealer består blant annet av privat tilkomstvei til boligene/interne veier og uteoppholdsareal. Utomhusarealene er de deler av gnr. 115, bnr 274 i Bergen kommune som ligger igjen etter fradeling av eierseksjonssameier og/eller borettslag som utgjør utbyggingen av reguleringsområde BBB3
- (2) Utomhusarealene skal eies i sameie med eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F) (heretter kalt «Utomhussameiet»).
- (3) Det skal stiftes en driftsforening med egne vedtekter for utomhusarealene (heretter kalt «Sandslitunet Driftsforening»)
- (4) Driftsforeningen skal stå for drift og vedlikehold av utomhusarealene, samt regulere medlemmenes rettigheter og forpliktelser.
- (5) Driftsforeningen skal ha eget styre.

BESKYTTET

- (6) Dersom det er mer hensiktsmessig at privat tilkomstvei til boligene/intern vei organiseres som et selvstendig bruksnummer, skal veien eies i sameie mellom Sandslitunet, eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E) og gnr. 115, bnr. 278 (Bygg F), og Sameiet Gartnerlien (heretter kalt «Veisameiet»). Dersom dette blir aktuelt skal det fastsettes egne vedtekter for Veisameiet, og Veisameiet skal ha et eget styre.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal holde seksjonen, andre rom og annet areal som hører til seksjonen – herunder tilleggsdel og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til - forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til Sameiet v/styret.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike

BESKYTTET

installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren og det er gitt rimelig varsel. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (4) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.
- (5) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.
- (6) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.
- (7) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra Sameiet.
- (8) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

7. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

7-1-1 Definisjon

- (1) Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Sameiet Sandsli Stasjon (Bygg E) og Sameiet Sandsliportalen (Bygg F) vil få tinglyst rett til bruk av teknisk rom i Sameiet Sandslitunet (Bygg D), og vil ha en korresponderende plikt til å dekke en rettferdig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av dette.

7-1-2 Boligseksjonene

- (1) Med mindre annet fremgår av disse vedtektene skal beregning av felleskostnadene internt mellom boligseksjonene ikke utelukkende fordeles etter sameiebrøken, men ha følgende fordelingsnøkkel:
- 40 % skal deles likt mellom seksjonseierne
 - 60 % skal fordeles etter sameiebrøk
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader til fiber og andre produkter levert sammen med fiber fordeles likt mellom seksjonene.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

BESKYTTET

- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingsnøkkelen i punkt 7-1-2.

7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styreleder skal være Sameiets representant i styret i Garasjesameiet, Utomhussameiet og Driftsforeningen for utomhussameiet, samt i Veisameiet dersom dette opprettes.

BESKYTTET

- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

9-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styres representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller av styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

BESKYTTET

fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle sak om vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker

BESKYTTET

som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Deltakelse på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere til boligseksjonene har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. På vegne av Garasjesameiet og Utomhussameiet, samt på vegne av Veisameiet dersom dette opprettes, har styreleder eller et annet styremedlem i Garasjesameiet, Utomhussameiet og Veisameiet rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon eller kontorseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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

BESKYTTET

disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonslovens § 32, åttende ledd.
- g. endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b) oppløsning av Sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor Sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

BESKYTTET

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Diverse opplysninger

12-1 Hjemmelshaver til formuesgode

- (1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-2 Endringer i vedtektene

- (1) Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

- (1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

VEDTEKTER FOR SANDSLIMARKA GARASJESAMEIE

Et tingsrettslig sameie med gnr. 115, bnr. 279 i Bergen kommune

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver ved salg av parkeringsplasser til boligprosjektene Sandslitunet (Bygg D), Sandsliportalen (Bygg F) og Sandsli Stasjon (Bygg E), i felleskap betegnet som "boligprosjektene" eller "seksjonssameiene", oppført på gnr. 115, bnr. 276, 277 og 278 beliggende på Sandslimarka i Bergen kommune. Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 29.11.22.

1. Navn

Sameiets navn er Sandslimarka Garasjesameie.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg under bakkenivå i en egen fradelt anleggseiendom med gnr. 115 bnr. 279 ('Garasjeeiendommen'). Garasjeeiendommen ligger under seksjonssameiene på bakkenivå med gnr. 115 bnr. 276, bnr. 277 og bnr. 278, samt eget sameie med felles uteoppholdsareal for de nevnte seksjonssameiene med gnr. 115 bnr. 274.

Garasjeeiendommen består av 91 parkeringsplasser, herunder 9 HC-parkingsplasser og 21 gjesteparkingsplasser. Videre består Garasjeeiendommen av 121 boder, 76 sykkelparkingsplasser samt kjørebane, tekniske rom (spesialrom) og adkomstarealer.

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

Sameiet består av 290 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg slik:

- 140 andeler for privat p-plass til bil, hver utgjørende 2/290
- Sameiet Sandslitunet (org.nr. 929 046 927): 4/290 (representativ eierandel for 2 gjesteparkingsplasser til bil tilhørende Sameiet Sandslitunet)
- Sameiet Sandsliportalen (org.nr. 930 906 921): 47/290 (representativ eierandel for 4 gjesteparkingsplasser til bil og 40 boder tilhørende Sameiet Sandsliportalen)
- Sameiet Sandsli Stasjon (org.nr. 928 537 501): 99/290 (representativ eierandel for 5 gjesteparkingsplasser til bil, 81 boder og 76 sykkelparkingsplasser tilhørende Sameiet Sandsli Stasjon)
- Til sammen: 290/290

Sameiebrøken kan justeres dersom det foretas endringer av Garasjesameiet.

Gartnerlien Sameie (org.nr. 925 941 212), som er beliggende på naboeiendommen gnr. 115, bnr. 275, har tinglyst rett til å bruke 10 av gjesteparkingsplassene. Gartnerlien er ikke gjort til sameier i garasjeeiendommen, og skal heller ikke betjene driftskostnader tilknyttet denne, men har bruksrett til 10 av gjesteparkingsplassene.

BESKYTTET

3. Formål

Garasjesameiets formål er å drifte og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til det beste for sameierne og bruksrettshaverne.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser, boder eller sykkelparkingsplasser i garasjeeiendommen, slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 5 og 6. Sameierne har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjeeiendommen med en angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene, og står fritt til å oppdatere vedlegg 1 iht. denne oversikten.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike boder. Seksjonseier, leietaker eller øvrige personer i husstanden som disponerer en seksjon med tilhørende bod i garasjeeiendommen, har tilkomstrett til boden via garasjeeiendommens adkomstarealer.

Garasjeeiendommen omfatter også sykkelparkingsplasser som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike sykkelparkingsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, sykkelparkingsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre det følger noe annet av disse vedtektene.

Garasjesameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare benyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjesameiets eiendom, kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller forvolder skade. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises det til ordensreglement fastsatt av styret iht. punkt 12.

Det er lagt til rette for at alle parkeringsplassene i garasjeanlegget kan legge opp til el-billader, med eget målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av sameier med enerett til bruk av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for

BESKYTTET

forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i disse vedtektene for bruk av garasjeanlegget og for adkomst til sameiets eiendom.

Utbygger av Boligprosjektene eller dens rettslige etterfølger har rett til å etablere bildelering i garasjeeiendommen. Bildeleringen kan benytte gjeste-parkeringsplassene i garasjeeiendommen til sin virksomhet. Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet om å avvikle etablert bildelering, eller endre fordelingen av parkeringsplasser til bruk for bildeleringen, uten at utbygger av Boligprosjektene har gitt sitt samtykke til dette.

Utbygger av Boligprosjektene har for seg og sine entreprenører rett i den videre utbyggingen av reguleringsområde BBB3 til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

5. Rettslig disposisjonsrett

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt under punkt 2 ovenfor, og i tinglyst skjøte.

Utbygger av boligprosjektene Sandslitunet m.fl. eller dens rettslige etterfølger eier de eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

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

Parkeringsplasser kan fritt leies ut – både til seksjonseiere i Seksjonssameiene, sameiene som sådan og til eksterne.

Parkeringsplasser kan fritt omsettes til seksjonseiere i Seksjonssameiene, samt også til seksjonseiere i Gartnerlien Sameie, men ikke til eksterne med mindre parkeringsplassen overdras sammen med eierseksjon i nevnte sameier.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke leies ut eller omsettes. Dette er ikke til hinder for etablering av bildelering.

Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til Garasjesameiets styre og til styret i de berørte seksjonssameier.

Sameieandel i boder og spesialrom (boder og tekniske rom) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Garasjesameiet og forretningsfører. Det skal her opplyses om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises likevel til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 7 under.

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

BESKYTTET

6. Nærmere om disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir bruksrett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjesameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Bonava Norge AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1. Styret/forretningsfører står fritt til å fortløpende revidere nevnte oversikt, i tråd med fremtidige kjøp og salg av bruksretter/eierandeler.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon i Seksjonssameiene eller Gartnerlien Sameie og flytter fra sitt boligsameie uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier.

Eierrett og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan således leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. punkt 5 ovenfor. Eier av andelen er ansvarlig for betaling av felleskostnader. Sameieren plikter også å informere leietaker/ låntaker om eventuelle ordensregler og er ansvarlig for at disse overholdes.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Garasjesameiet. En bruksrett til garasjeplass kan ikke utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjesameiet, eller de som måtte være registrert i Garasjesameiet som leietaker av slik ideell andel.

7. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har 9 biloppstillingsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser).

Har en sameier, leietaker eller noen i deres husstand nedsatt funksjonsevne, kan denne etter søknad kreve at styret gir vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass.

En slik bruksrett forutsetter at sameieren allerede disponerer en biloppstillingsplass i garasjeanlegget og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi sin HC-plass. En sameier uten behov for HC-plass plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

Styret kan for sin egne interne saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass. Retten til å bruke HC-plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av biloppstillingsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall biloppstillingsplasser som rettighetshaverne disponerer.

8. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

BESKYTTET

Enhver sameier har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning med revidert regnskap vedlegges. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styret

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

9. Ekstraordinært sameiermøte

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

10. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. punkt 2 over. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring av vedtektene. Dette gjelder imidlertid ikke oppdatering av Vedlegg 1 som styret/forretningsfører står fritt til å fortløpende revidere i tråd med fremtidige kjøp, salg eller bytte av bruksretter/eierandeler.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

BESKYTTET

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

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

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

11. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styrelederne i Seksjonssameiene utgjør garasjesameiets styre med mindre årsmøtet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre, eller styrelederne i Seksjonssameiene ikke lenger ønsker å utgjøre styre for Garasjesameiet.

Styret skal i så fall bestå av 3-5 medlemmer som velges av sameiermøtet og skal minst bestå av en seksjonseier fra hvert av Seksjonssameiene nevnt i punkt 2 ovenfor. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

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

12. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

13. Ordensregler

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

14. Vedlikehold

Garasjesameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele gnr. 115, bnr. 279.

BESKYTTET

Garasjesameiet har i tillegg drifts- og vedlikeholdsansvar og eventuelt ansvar for sikring av ut-/innkjøring til garasjeanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

15. Felleskostnader og regnskap

Anlegget til strøm/lys/oppvarming i garasjen, er etablert slik at utgiftene ved dette måles og belastes det Seksjonssameiet som benytter de aktuelle deler av garasjeanlegget. Dette gjelder trappeoppgang/sluse, areal til sykkelparkeringsplasser og bodareal for det enkelte Seksjonssameiet.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) skal ellers fordeles mellom sameierne etter antall boder/p-plasser/sykkelparkeringsplasser som de enkelte sameierne disponerer, ref. kapittel 2.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

1. Eiendomsforsikring, jf. punkt 17
2. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
3. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
4. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
5. Renhold
6. Kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
7. Garasjeport
8. GSM-key el. tilsvarende
9. Feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
10. Oppmerking av parkeringsplasser
11. Snømåking
12. Kommunale avgifter

Alle kostnader til drift og service av multipark/systempark-anlegget skal fordeles mellom sameierne som har sameieandel med bruksrett til parkeringsplass i dette anlegget. Kostnader ved elbil-lading dekkes av den enkelte.

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

16. Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

17. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn vedkommende etter sameieforholdet er forpliktet til, skal det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

BESKYTTET

18. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

19. Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

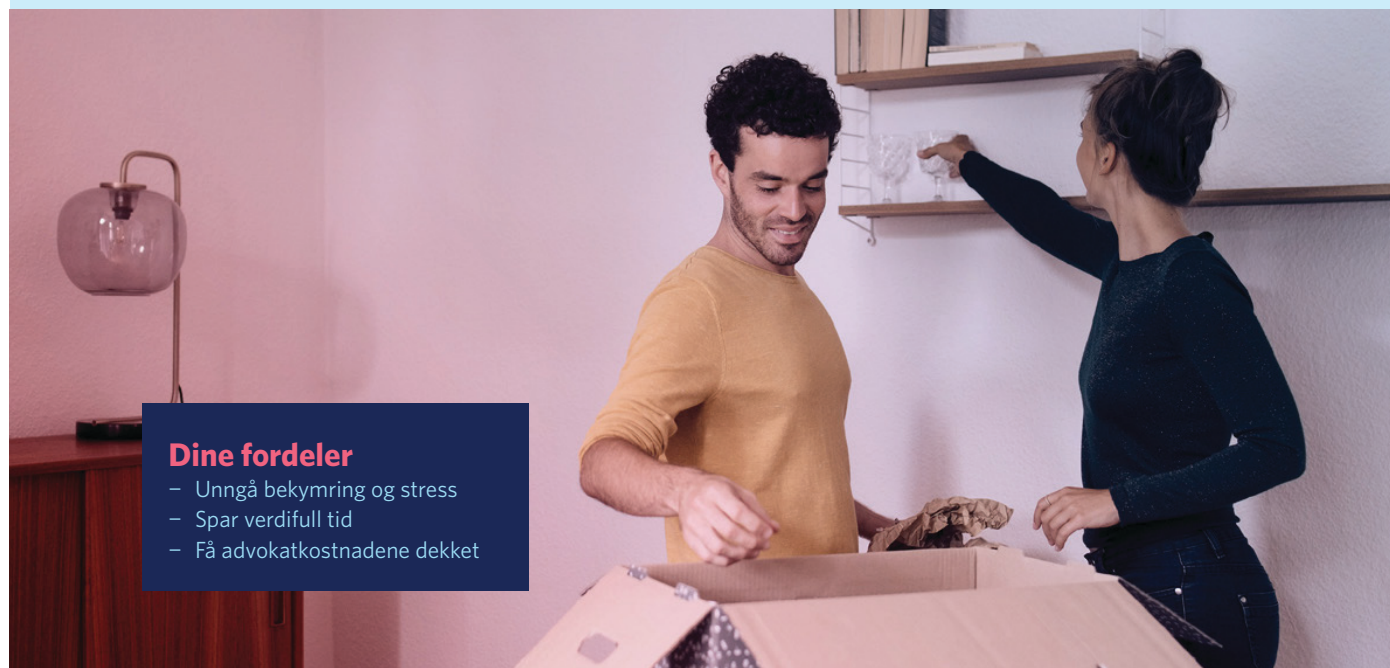
20. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 eiendom (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 TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING