



**Leilighet**  
**Sandslimarka 249 L**  
**5254 Sandsli**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 9 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0 | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 0 | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 28/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:115, Bnr: 278    |
| Hjemmelshaver:  | René Meringdal Gule  |
| Seksjonsnummer: | 42                   |
| Festenummer:    | -                    |
| Andelsnummer:   | -                    |
| Byggeår:        | 2023                 |
| Tomt:           | 1 035 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Bergen               |

## BEFARINGEN:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Oppdragsgiver:      | René Meringdal Gule |
| Befaringsdato:      | 26.10.2025          |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2    |
| Vann:               | OFFENTLIG           |
| Avløp:              | OFFENTLIG           |
| Adkomst:            | OFFENTLIG           |

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eventuelle avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Helge Hagen

Kontaktperson: Helge Hagen

**Beliggenhet:**

Boligen ligger i et etablert boligområdet på Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler. Fanatorget bydelssenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 930 906 921

Navn/foretaksnavn: SAMEIET SANDSLIPORTALEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 28.02.2023

Stiftelsesdato: 06.02.2023

**Takstobjektet:**

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,8m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 6. Etasje   | 54    | 0     | 0     | 9   | 54                   | 0                    |
| Kjellerbod  | 0     | 5     | 0     | 0   | 0                    | 5                    |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 54    | 5     | 0     | 9   | 54                   | 5                    |
| SUM BRA     | 59    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Entré(3,6m<sup>2</sup>), gang(4,9m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,8m<sup>2</sup>), soverom(8,3m<sup>2</sup>), soverom(8,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(20,7m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(5m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/10/2025



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Badet er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### **Merknader:**

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduene er fra byggeår.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.  
Dørene er fra byggeår.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,8m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant til døren, forholdet øker risikoen for skader i nedre del av døren.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### **Merknader:**

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Sandslimarka 249L, 5254 SANDSLI

06 Nov 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse           | Postadresse       | Enhetsnummer |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Sandslimarka 249L | Sandslimarka 249L |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023, overtok april 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år, 6 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Gule, René Meringdal

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95488997



# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Gule, Rene Meringdal**

**2025-11-06**

Identification

 **bankID** Gule, Rene Meringdal



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

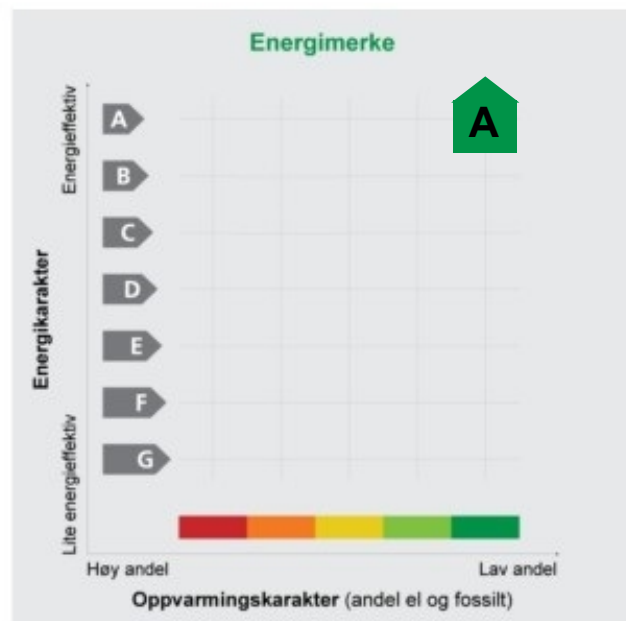
Gule, Rene Meringdal

06/11-2025  
13:43:31

BANKID

## ENERGIATTEST

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Adresse                   | Sandslimarka 249L                              |
| Postnr                    | 5254   |
| Sted                      | SANDSLI  |
| Andels-<br>/leilighetsnr. | /  |
| Gnr.                      | 115  |
| Bnr.                      | 278  |
| Seksjonsnr.               | 0  |
| Festenr.                  | 0  |
| Bygn. nr.                 | 300884046                                      |
| Bolignr.                  | H0601  |
| Merkenr.                  | 56958873-ce78-44d9-8e16-0f766b4b1221           |
| Dato.                     | 30.01.2023                                     |
| Innmeldt av               | SWECO Norge AS v/ HELENE VIRKESDAL JONSTERHAUG |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       |              |
| <b>BRA:</b>                     |              |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 55           |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | 0            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |
|                                 | Ja           |

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

### Teknisk installasjon

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Ventilasjon:</b> | Annen/Ukjent ventilasjon |
|---------------------|--------------------------|

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslimarka 249L  
Postnr/Sted: 5254 SANDSLI  
Bolignr: H0601  
Dato: 30.01.2023 15:44:50  
Energimerkenr: 56958873-ce78-44d9-8e16-0f766b4b1221

Gårdsnr: 115  
Bruksnr: 278  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300884046

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2023          |

### Byggstandard

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Type bygg    | Nybygg               |
| TEK standard | ENERGIREGLER<br>2016 |

### Energivurdering

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

|  |  |
|--|--|
| Areal yttervegger  | 15 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak  | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv   | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt  | 12 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA  | 55 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA   | 55 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum  | 143 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger  | 0.17 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak  | 0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv   | 0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt  | 0.77 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt   | 21.4 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi  | 0.09 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet   | 137.0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall   | 0.60 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)              | 14.12.2022                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner  | 84 %                                     |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 84 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                       | 1.20 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                 | 1.20 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                           | 1.57 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 83 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                  | 130 W/m <sup>2</sup>                     |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden  | 21.0 °C                                  |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet  | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling   | 22.0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                  | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)   | 0.50 kW/(l/s)                            |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden   | 1.95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden   | 1.95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden  | 3.00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden  | 1.80 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden   | 5.10 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden   | 0.00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden  | 1.50 W/m <sup>2</sup>            |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)   | 0.54                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor  | 0.20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0.55                             |
| Oppvarmingssystem(er)   | Direkte elektrisk;<br>Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem   | Vannbåren<br>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 | 0.28 |
| 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                                      | 0.86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg  | 2.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9.00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0.80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0.85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.72 |
| 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   | 26.1.2023          |

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  | 6.02                    |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Firma       | SWECO Norge AS        |
| Navn person | Helene V. Jonsterhaug |

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 10.8 |
| Ventilasjonsvarme      | 2.9  |
| Varmtvann              | 29.8 |
| Vifter                 | 4.6  |
| Pumper                 | 0.7  |
| Belysning              | 11.4 |
| Teknisk utstyr         | 17.5 |
| Romkjøling             | 0.0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0.0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 77.7 |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4,451 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 80.93 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2,571 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 76.13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 4,187 kWh/år                   |

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0.0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

#### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 2,125 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 2,326 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 4,451 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 27.1 % |
|--------------------------------------|--------|

# Sandslimarka 249L

Nabolaget Sandsli - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Sandslimarka<br>Linje 23                        | 3 min  | 0.2 km  |
| Sandslimarka<br>Linje 1                         | 4 min  | 0.3 km  |
| Bergen Flesland                                 | 7 min  |         |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 17 min | 14.3 km |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| International School Of Bergen (1-10 ...<br>187 elever, 12 klasser | 11 min | 0.7 km |
| Skranevatnet skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 45 klasser            | 15 min | 1.3 km |
| Aurdalslia skole (1-7 kl.)<br>407 elever, 21 klasser               | 23 min | 2 km   |
| Ytrebygda skole (8-10 kl.)<br>345 elever, 30 klasser               | 18 min | 1.6 km |
| Sandsli videregående skole<br>650 elever, 32 klasser               | 9 min  | 0.8 km |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever                     | 5 min  | 3.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Sandsli VGS - Vestland fylkeskom... | 9 min  |
| Recharge Kiwi Sandsli               | 13 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

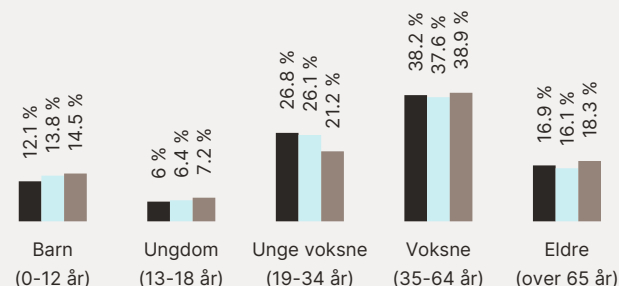


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Sandsli | 2 192     | 1 290         |
| Bergen  | 265 933   | 136 695       |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager


|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Akrobaten barnehage (0-5 år)<br>40 barn            | 6 min  | 0.5 km |
| Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5...<br>129 barn  | 7 min  | 0.6 km |
| International School Of Bergen (1-5 ...<br>45 barn | 11 min | 0.7 km |

## Dagligvare


|                   |        |
|-------------------|--------|
| Kiwi Sandsli      | 14 min |
| Rema 1000 Sandsli | 14 min |





## 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

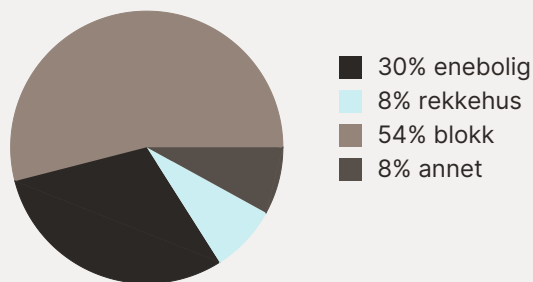
 Sandsli idrettspark 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.2 km

 Sandsli sportsenter 14 min   
Aktivitetshall, squash 1.3 km

 Aktiv365 Sandsli 14 min 

 InterPadel Sandsli 14 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

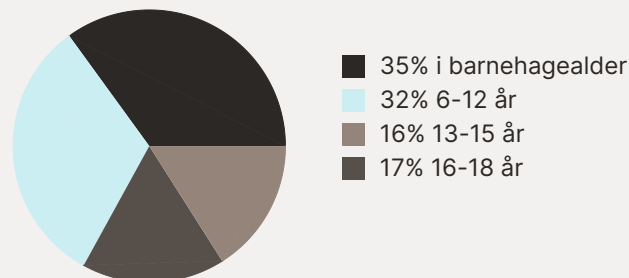


## Varer/Tjenester

 Fanatorget 21 min 

 Boots apotek Sandsli 22 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

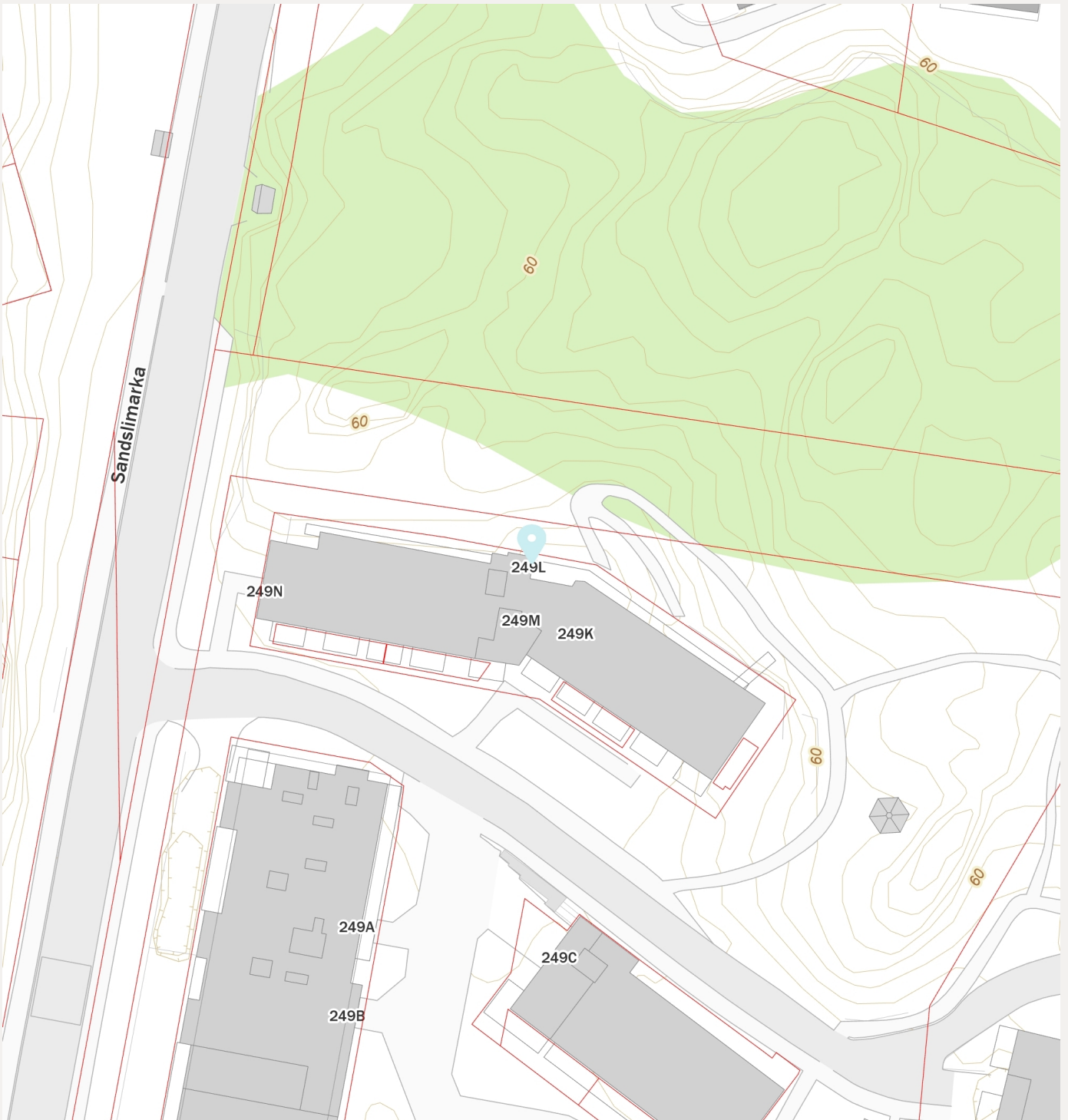


0% 46%

 Sandsli  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

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





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/278/0/0

Utlistet 23. oktober 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid     | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|------------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 6406362647 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 1 034,5 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                                     | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|-------------------------|----------|--|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">6150000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL, SANDSLI VEST | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.12.2015  | <a href="#">201721769</a> | 100,0 %      |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                  | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| <a href="#">61500000</a> | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 100,0 %      |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivelse       | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY         | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|---|------------|---------------------------|
| <a href="#">5505700</a>  | 31       | YTREBYGDA. GNR 115 BNR 116, BIRKELANDSVATNET, FELT T2 | 3          | -                         |
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027                      | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">61170000</a> | 34       | YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND                   | 3          | <a href="#">202002685</a> |
| <a href="#">71000000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR          | 1          | <a href="#">202220684</a> |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom                 | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype                                    | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|-------------------------|-------------|---------|---|-------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">115/275</a> | 300755858-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |
| <a href="#">115/275</a> | 300722335-2 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |
| <a href="#">115/275</a> | 300722335-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |
| <a href="#">115/275</a> | 300722268-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. oktober 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 115/278/0/0

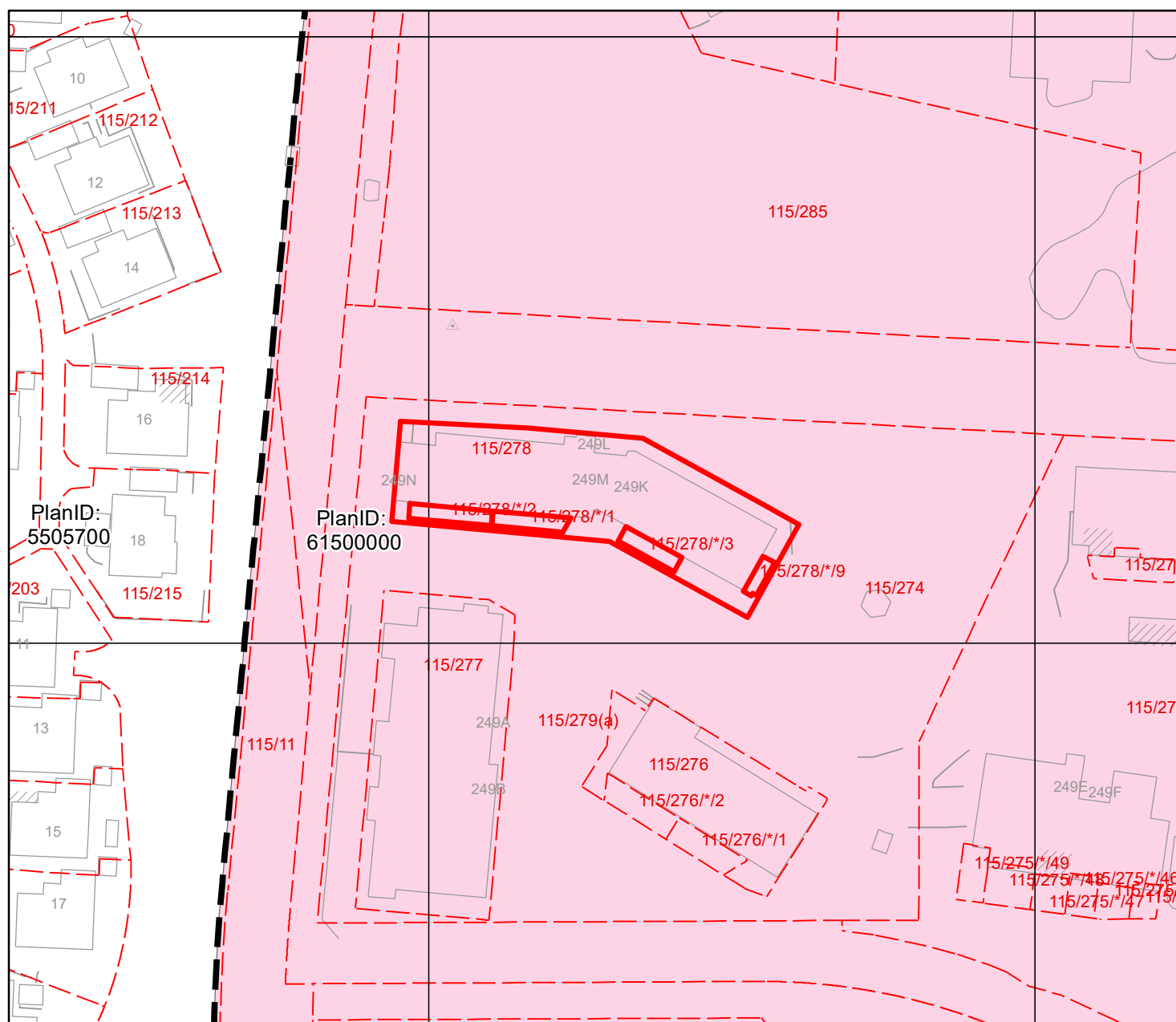
Adresse: Sandslimarka 249L

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

61500000

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.10.2025

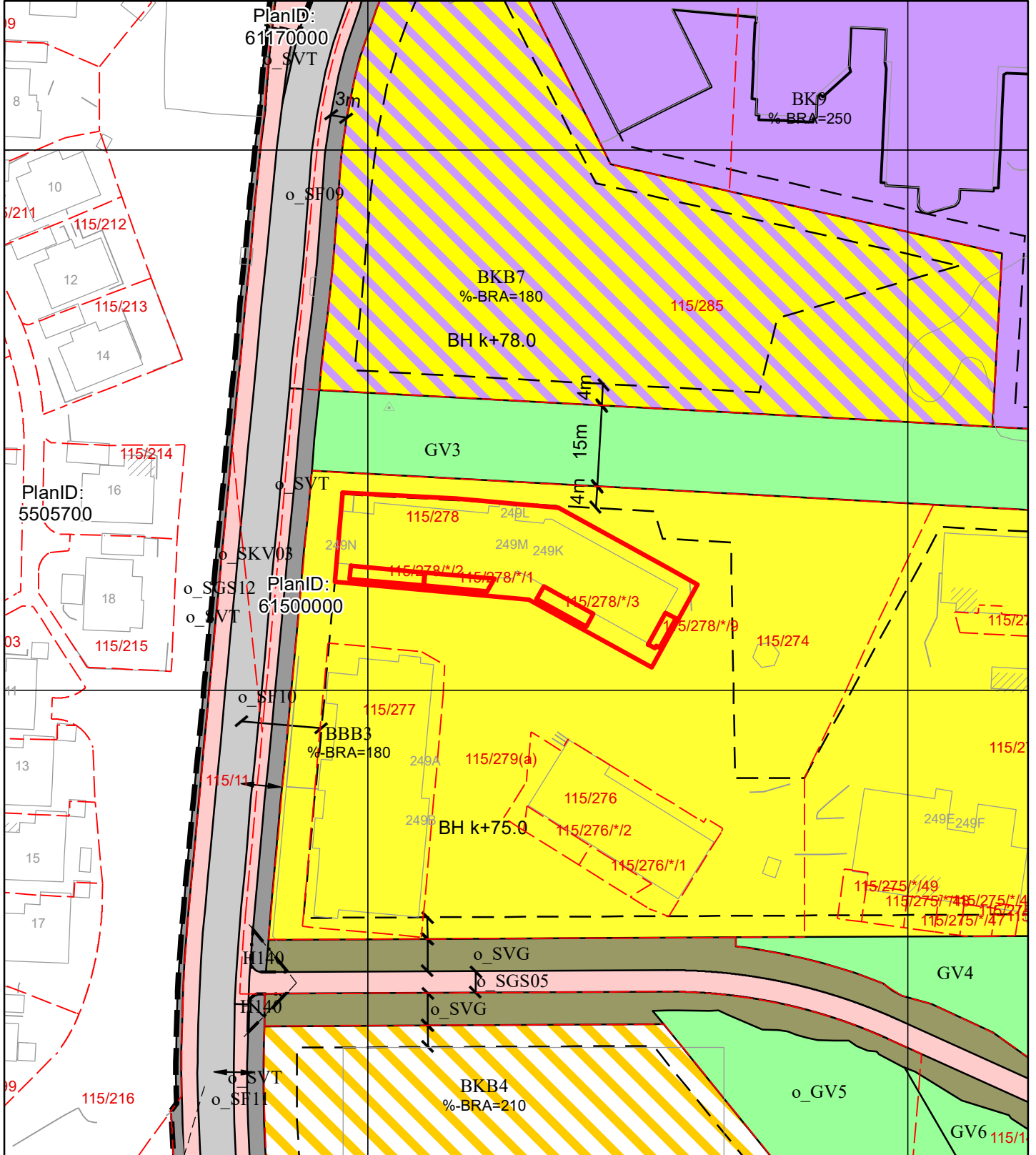
Gnr/Bnr/Fnr: 115/278/0/0

Adresse: Sandslimarka 249L

BERGEN  
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering





# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


## Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1222 - Frisiktklinje

 1259 - Måle- og avstandslinje

## Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringsone

## Plangrense


 Reguleringsplanomriss


## Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense


## Arealformål PBL §12-5

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


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1310 - Kontor

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 1804 - Bolig, kontor


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

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2015 - Gang- sykkelveg

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3060 - Vegetasjonsskjerm




BERGEN  
KOMMUNE

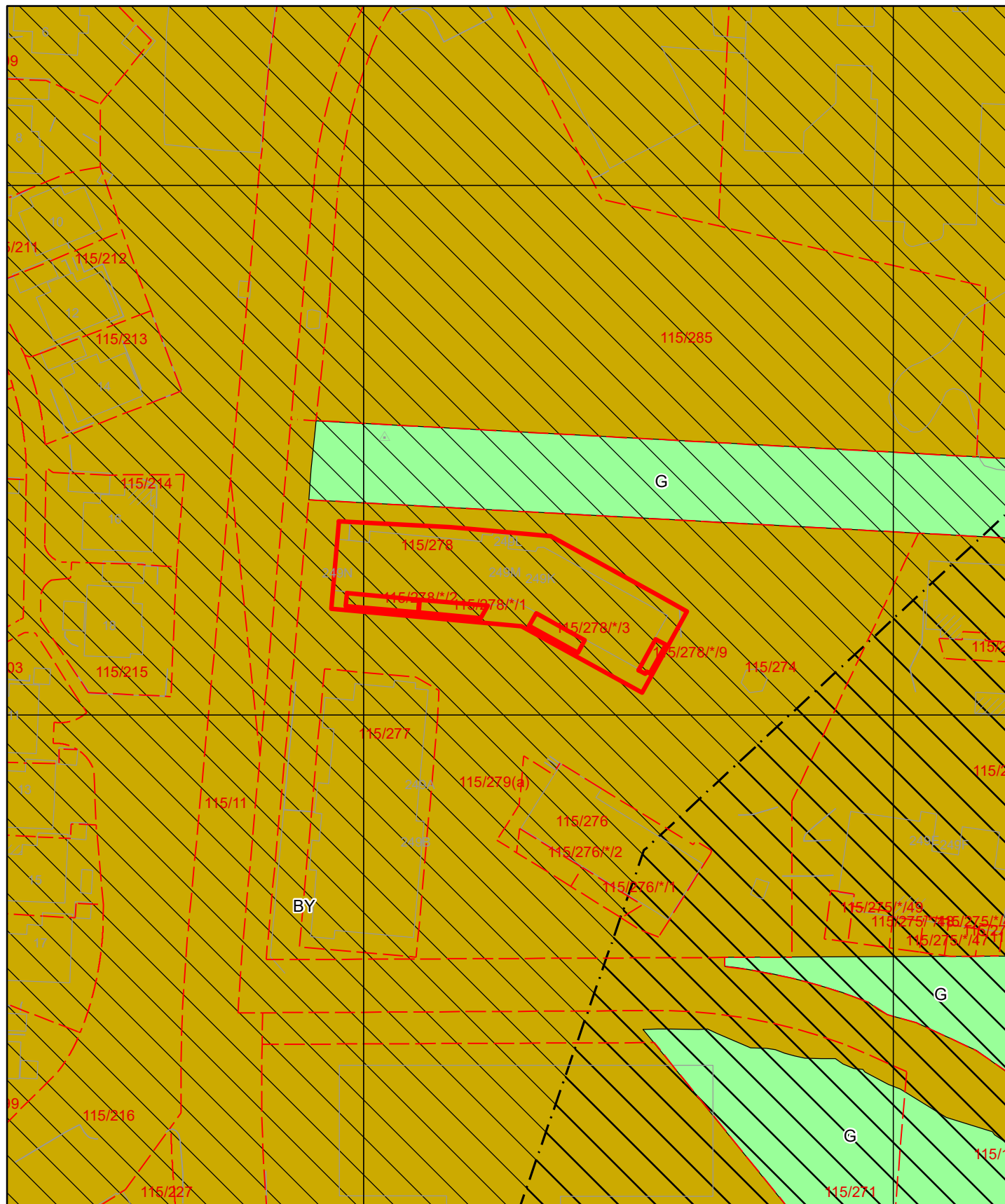
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten    Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000        Gnr/Bnr/Fnr: 115/278/0/0  
Dato: 23.10.2025        Adresse: Sandslimarka 249L








For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

|  |                   |   |
|--|-------------------|---|
|  | Arealformålgrense | <b>KPA2018 Arealformål</b>  |
|  | Infrastruktursone |  Byfortettingssone |
|  | Støysone gul      |  Grønnstruktur     |

# Husordensregler Sameiet Sandsliportalen

## Leilighetene

- Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper.
- Det er viktig at ingenting faller ned fra balkongene. Beboere under må føle seg trygge på å ikke få noe ned på sin eiendom.
- Sluk på balkong holdes åpne og vedlikeholdes av eier. Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.
- Den enkelte eier er ansvarlig for det elektriske anlegget i leiligheten og sikringsboksen.
- Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten tilstrebtes lyddempende kvaliteter.

## Felleskjøkken og takterrasse

- Disse er åpne for alle dersom de ikke er booket til privat selskap.
- Booking til privat selskap må skje senest dagen før (egen løsning på Vibbo).
- Etter bruk skal:
  - Kjøleskap og fryser tømmes.
  - Kjøkkenbenk, kokeplater og servant vaskes. Sluk tømmes for matrester.
  - Sjøppel tømmes og synlig søl i skapet vaskes.
  - Oppvaskmaskin tømmes.
  - Gulv feies og synlig søl vaskes.

## Ro

- Det skal være ro i leiligheter og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00.
- Skjæring, banking, sliping, boring og annen aktivitet som skaper ekstra støy bør varsles naboene. Arbeidet kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20.00 på hverdager og lørdager.  
På søn- og helligdager tillates ikke slike støyende aktiviteter. For øvrig bør arbeidet utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Fester bør varsles med nabovarsler et døgn i forveien. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero.
- Vis generelt hensyn, både ute og inne.

### Skilt på postkasse, dør eller ringeklokke

- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør og postkasse. Viktig å ha med leilighetsnummer!
- For et uniformt utseende bør alle ha typen «Postkasseskilt lite, Hvit» fra posten.no på postkassen.  
Dette er standard hvitt postkasseskilt med svart tekst (32 x 78 mm).
- Vi anbefaler at samme type postkasseskilt også benyttes på inngangsdører for hver leilighet, da disse skiltene kan klebes på. Gjør oppmerksom på at det ikke må borres hull i døren eller veggen av hensyn til garanti.

### Dyrehold

- Det er tillatt å ha dyr i sameiet, så lenge ikke dyrene er til urimelig eller unødvendig til ulempe for øvrige beboere.
- Eier av dyr som luftes og oppholder seg i sameiets fellesområde, må se til at dyret ikke er til sjenanse for de andre i sameiet. Husk båndtvang!
- All avføring skal fjernes.

### Overlating av bruk

- Seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon, men styret skal underrettes skriftlig om leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie er ikke tillatt.

### Fellesrom og boder

- Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.
- Det er viktig at dører ikke fysisk sperres åpen. Dørpumpen blir ødelagt! Bruk bryter (II) på dørpumpen dersom den skal holdes åpen.
- Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.
- Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, med unntak av sykler og barnevogner som kan settes i sykkelbod.
- Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlig og illeluktende væsker i fellesområder eller boder.
- Ved innvendig skjerming/lettvegger i boder er det viktig å påse at dysene til sprinkleranlegg ikke begrenses.
- Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.

### Retningslinjer for markiser og andre utvendige faste installasjoner i sameiet

Markiser og andre faste installasjoner må søkes til styret ref vedtekter:

- 3-1 "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."

## Avfallshåndtering

- Kun husholdningsavfall kastes i avfallsnedkastene.
- Større papp skal deles opp, slik at den lett kan avhendes via luke inedkastet. Sammenbrettet papp vil søke sin opprinnelige form når den slippes og den vil derfor lett kile seg fast i nedkastet med det resultat at det blir tett.
- Det skal ikke hensettes avfall utenfor nedkastene selv om disse er fulle.
- Større avfall må fjernes på eget initiativ.
- Ved behov for lagring av byggeavfall i sameiet skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Vi viser for øvrig til vedtektene for Sameiet.

Med Vennlig Hilsen

Styret

Email: [sandsliportalen@styrerommet.no](mailto:sandsliportalen@styrerommet.no)

Bergen 20.03.2025

# 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-parkeringsplasser og 21 gjesteparkeringsplasser. Videre består Garasjeeiendommen av 121 boder, 76 sykkelparkeringsplasser 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 gjesteparkeringsplasser til bil tilhørende Sameiet Sandslitunet)
- Sameiet Sandsliportalen (org.nr. 930 906 921): 47/290 (representativ eierandel for 4 gjesteparkeringsplasser til bil og 40 boder tilhørende Sameiet Sandsliportalen)
- Sameiet Sandsli Stasjon (org.nr. 928 537 501): 99/290 (representativ eierandel for 5 gjesteparkeringsplasser til bil, 81 boder og 76 sykkelparkeringsplasser 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 gjesteparkeringsplassene. Gartnerlien er ikke gjort til sameier i garasjeeiendommen, og skal heller ikke betjene driftskostnader tilknyttet denne, men har bruksrett til 10 av gjesteparkeringsplassene.

### 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 sykkelparkeringsplasser 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 sykkelparkeringsplasser som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike sykkelparkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser 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

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 utvikle 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.

## **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 tilfredsstill 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 overfor. 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.

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:

- 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.

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.

## **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.

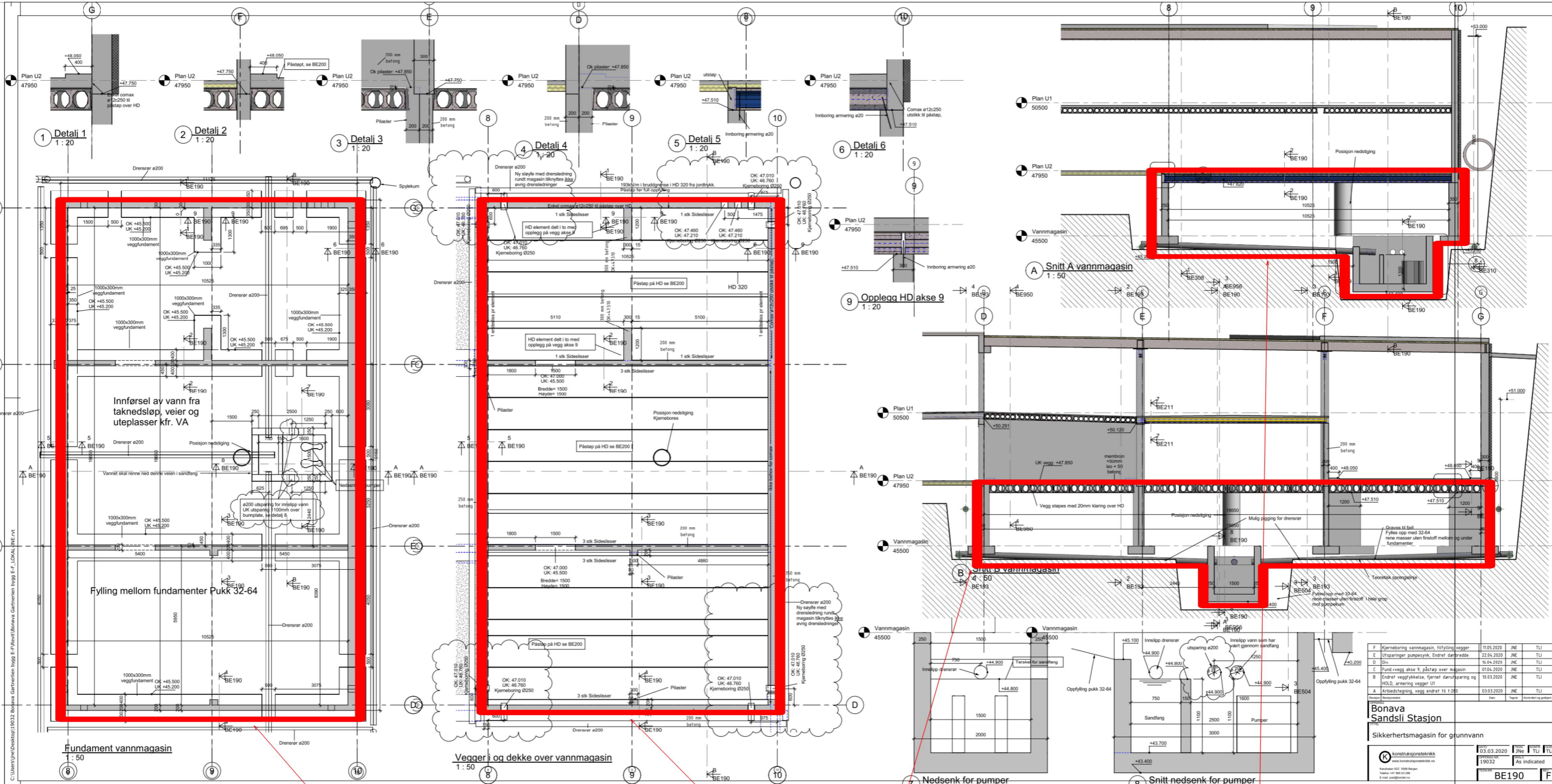
## **19. Revisor**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **20. Sameieloven**

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



|   |  |            |     |     |
|---|--|------------|-----|-----|
| F | Kjerneroring vannmagasin, fylling vegger                         | 11.05.2020 | JNE | TLI |
| E | Utsparinger pumpe-senk, Endret dempedde                          | 22.04.2020 | JNE | TLI |
| D | Div  | 16.04.2020 | JNE | TLI |
| C | Fund-vegg akse 9, påstap over magasin                            | 01.04.2020 | JNE | TLI |
| B | Endret veggtykkelse, fjernet demparing og HD, armering vegger ut | 10.03.2020 | JNE | TLI |
| A | Arbeidsstegning, vegg endret til 200                             | 03.03.2020 | JNE | TLI |

**Bonava Sandsli Stasjon**  
 Sikkerhetsmagasin for grunnvann

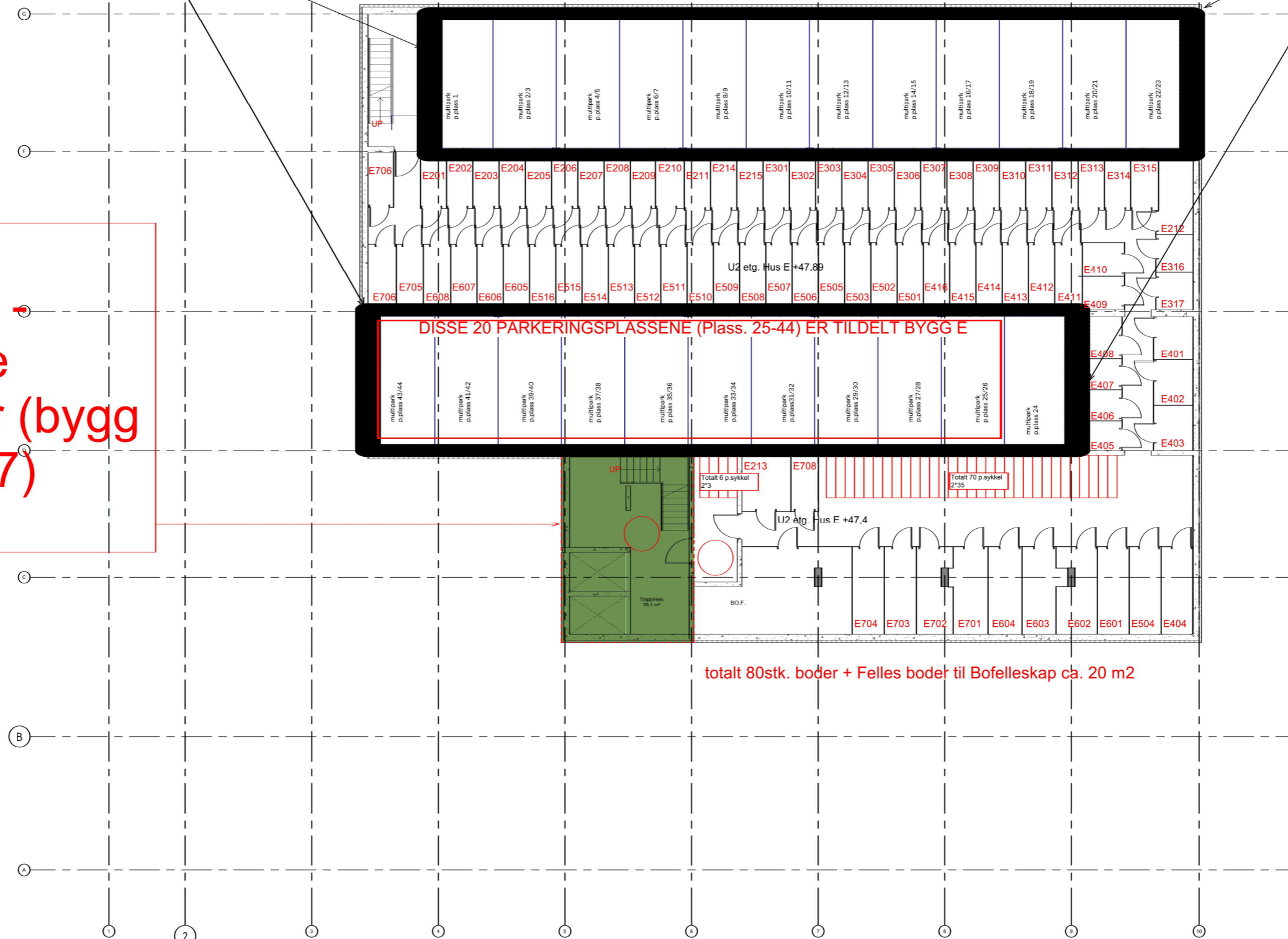
Konstruksjonsteknikk  
 03.03.2020  
 19032  
 BE190

**Plan U3 - tegning av vannmagasinet fra RIB - tegning nr BE190**  
 \* Dette er en del av anleggseiendomen. Gnr115 Bnr279

\*Plass 1 - 24 tilhører Bonava og vil fordeles etter hvert som det selges ut. Se eget vedlegg for p-plass fordeling

**PARKERING**  
Tilkomst i U1 -  
- Biler heises ned i plan 1.

Ikke del av anleggseiendom - Tilhører byggene og sameiene der (bygg E Gnr115/Bnr277)



Gj. p plasser hus DEF 11 (vanlig plasser)  
HC plasser hus DEF 9 stk.  
Mult.park hus DEF 21+23+17 = 61 stk  
Gj. p plasser hus ABC 10 (vanlig plasser)

totalt 80stk. boder + Felles boder til Bofelleskap ca. 20 m2

REVISJONSBESKRIVELSE DATO SIGN. ANTALL

LOKALISERINGSFIGUR

TILTAKSHAVER: **BONAVA**  
ENTREPRENØR:

TAG arkitekter  
Nestegaten 44 5011 Bergen  
post@tagarkitekter.no  
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN: **Sandslimarka BBB3**

|   |                        |
|---|------------------------|
| TEGN STATUS: Sandslimarka-Parkering og anleggseiendom | FAK: ARK               |
| KONSULENT PROSJEKTNR: T-18027                         | SAKS: LIR              |
| PROSJEKTNR: 5600060                                   | TEGNINGSDATO: 23/11/21 |
| MALESTOKK: 1 : 100                                    | KONTR: BME             |
| BNR: 279  |                        |

TEGNINGSNAVN: **Plan U2 Anleggstegeting**  
TEGNINGSNUMMER: **A22-E-U2** | FORMAT: A1 | REV:

Ikke del av anleggseiendom - Tilhører byggene og sameiene der (bygg E Gnr115/Bnr277 og bygg F Gnr115/Bnr278)

Boder tilhørende bygg F

\*Plass 1 - 24 tilhører Bonava og vil fordeles etter hvert som det selges ut. Se eget vedlegg for p-plass fordeling

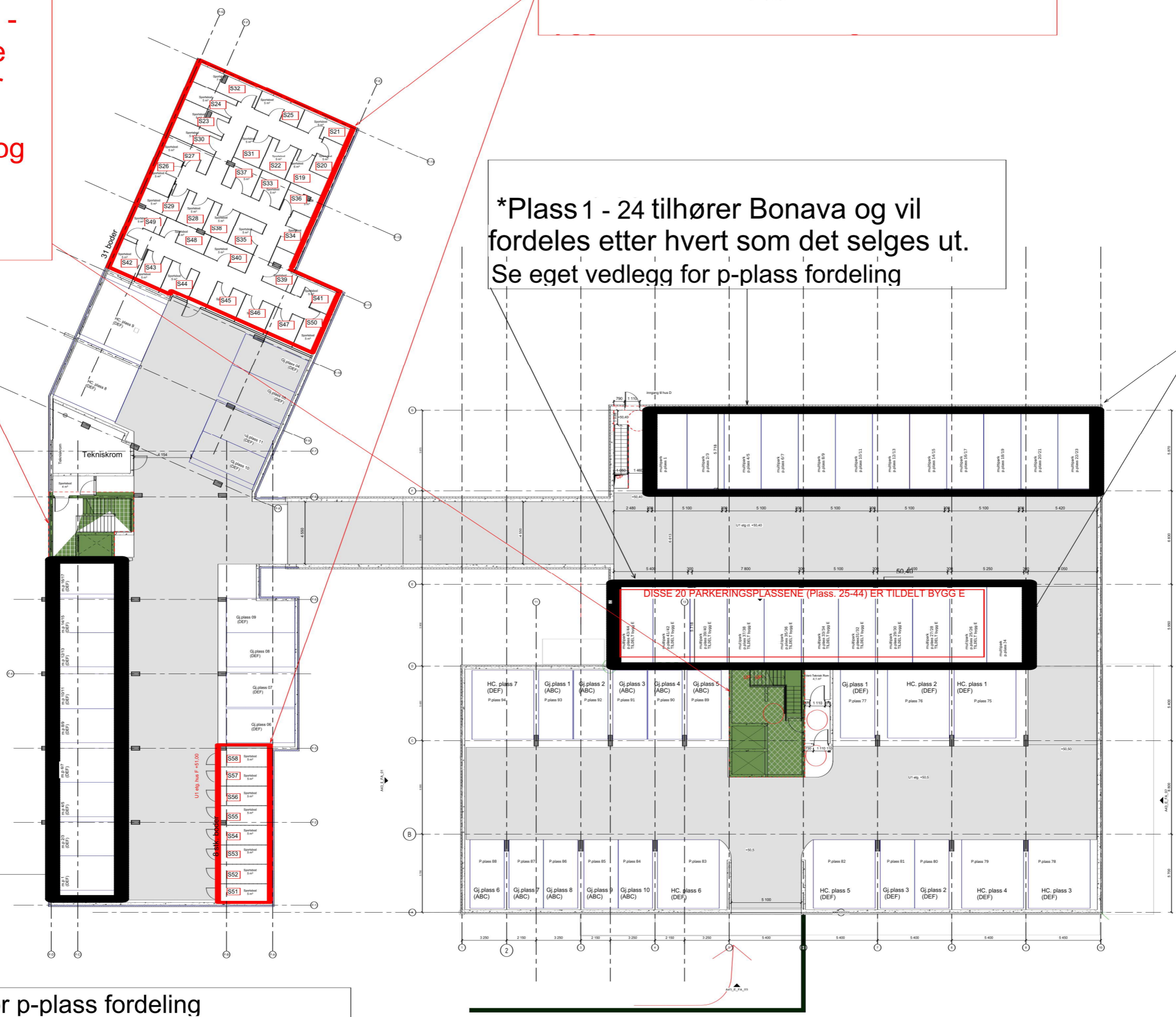
PARKERING Tilkomst i U1 - Biler heises ned i plan 1.

DISSE 20 PARKERINGSPLASSENE (Plass. 25-44) ER TILDELTE BYGG E

Gj. p plasser hus DEF 11 (vanlig plasser)  
HC plasser hus DEF 9 stk.  
Mult park hus DEF 21+23+17 = 61 stk  
Gj. p plasser hus ABC 10 (vanlig plasser)

VEDLEGG 1  
PARKERING  
Tilkomst i U1 - Biler heises opp i plan 1.

Se eget vedlegg for p-plass fordeling  
\*Dette parkeringssystemet tilhører Bonava og vil fordeles etter hvert som det selges ut.



TRC arkitekt  
 Nestegaten 44 0111 Bergen  
 post@trcarkitekt.no  
 www.trcarkitekt.no

Sandslimarka BBB3  
 Sandslimarka-Parkering og anleggseiendom ARK  
 T-18027  
 PROSJEKTLEDER: LR 115  
 PROSJEKTANT: TRC 279  
 Tegningsnavn: Plan U1 Anleggsteigninger  
 A22-E-U1 A0

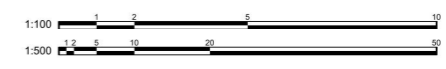
**\* Dette er en del av anleggseiendomen. Gnr115 Bnr279**



**PARKERING**

Tilkomst i U1 - Biler heises opp i plan 1.  
Se eget vedlegg for p-plass fordeling

\* Dette parkeringssystemet tilhører Bonava og vil fordeles etter hvert som det selges ut.



|  |               |            |        |      |
|--|---------------|------------|--------|------|
| REV  | BESKRIVELSE   | DATE       | SIGN   | KNTL |
| LOKALISERINGSFIGUR   |               |            |        |      |
| TILTAKSHAVER:  |               |            |        |      |
| ENTREPRENØR:   |               |            |        |      |
| TAG arkitekter<br>Nestegaten 44 5011 Bergen<br>post@tagarkitekter.no<br>www.tagarkitekter.no |               |            |        |      |
| PROSJEKTNAVN: <b>Sandsliportalen - hus F</b>   |               |            |        |      |
| TEGN STATUS:   |               | TEGN:      |        | FAG: |
| KONSULENT PROSJEKTNR:  | SAKS:         | TEGN:      | GNR:   |      |
| 5600060  | L.R.          | L.R.       | 115    |      |
| PROSJEKTNR:  | TEGNINGSDATE: | MALESTOKK: | KONTR: | BNR: |
|  | 22/11/21      | 1:100      | B.M.E  | 278  |
| TEGNINGSNAVN: <b>Plan 1 Anleggstegninger</b>   |               |            |        |      |
| TEGNINGSNUMMER:  | FORMAT:       | REV:       |        |      |
| <b>A-73-20</b>   |               |            |        |      |

# VEDTEKTER

for

## Sameiet **Sandsliportalen** (BYGG F)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 58 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr. 115 bnr. 278 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
  - Et antall eierseksjoner vil ha bod som seksjonert tilleggsdel i Sameiet. Resterende eierseksjoner vil ha bruksrett til bod i garasjeanlegg seksjonert som egen anleggseiendom.
- (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 seksjoneringsøknaden.
- (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, nyplanting 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.
- (2) Garasjeanlegget skal eies i sameie (heretter kalt «Garasjesameiet») med eierseksjonssameiene gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) og alle eierseksjoner som har kjøpt garasjeplass.

(3) Det skal fastsettes egne vedtekter for Garasjesameiet som regulerer 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 Sandsliportalen og til øvrige seksjonseiere i eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) 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), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) (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.

- (6) Dersom det er mer hensiktsmessig at privat tilkomstvei til boligene/intern vei organiseres som et selvstendig bruksnummer, skal veien eies i sameie mellom Sandsliportalen, eierseksjonssameiene med gnr. 115, bnr. 277 (Bygg E), gnr. 115, bnr. 276 (Bygg D) 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 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 vil få tinglyst rett til bruk av teknisk rom i Sameiet Sandslitunet (Bygg D) og vil ha en korresponderende plikt til å dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av dette.
- (3) Sameiet har 39 boder i garasjeanlegget omtalt under punkt 4 ovenfor, plassert i underetasjen (U1) under Sameiet. Kostnadene til strøm/lys/oppvarming av bodareal og trappeoppgang/sluse til Sameiet i denne delen av garasjeanlegget, måles og belastes Sameiet.

#### **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.
- (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 seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.
- (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 anliggender 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 seksjonseieres 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 seksjonseiernes 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 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 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 disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32, åttende ledd.
  - g. endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

#### **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.

## **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 besluttes 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.

# 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-parkeringsplasser og 21 gjesteparkeringsplasser. Videre består Garasjeeiendommen av 121 boder, 76 sykkelparkeringsplasser 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 gjesteparkeringsplasser til bil tilhørende Sameiet Sandslitunet)
- Sameiet Sandsliportalen (org.nr. 930 906 921): 47/290 (representativ eierandel for 4 gjesteparkeringsplasser til bil og 40 boder tilhørende Sameiet Sandsliportalen)
- Sameiet Sandsli Stasjon (org.nr. 928 537 501): 99/290 (representativ eierandel for 5 gjesteparkeringsplasser til bil, 81 boder og 76 sykkelparkeringsplasser 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 gjesteparkeringsplassene. Gartnerlien er ikke gjort til sameier i garasjeeiendommen, og skal heller ikke betjene driftskostnader tilknyttet denne, men har bruksrett til 10 av gjesteparkeringsplassene.

### 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 sykkelparkeringsplasser 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 sykkelparkeringsplasser som angitt under punkt 2 ovenfor. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike sykkelparkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser 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

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 utvikle 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 enbruksrett.

## **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.

## **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 tilfredsstill 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 overfor. 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 ombygging av biloppstillingsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall biloppstillingsplasser som rettighetshaverne disponerer.

## **8. Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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:

- 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 oppfyller 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.

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.

## **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 regnskapsføring.

## **20. Sameieloven**

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

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SANDSLITUNET DRIFTSFORENING**

**§ 1**

**Navn**

Driftsforeningens navn er Sandslitunet Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

**§ 2**

**Formål**

Formålet med foreningen er å ivareta det praktiske behovet for forvaltning-, drift- og vedlikehold av felles areal/eiendom og anlegg knyttet til området definert i § 3, samt fremme medlemmenes felles interesser i dette arealet.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

Området definert i § 3 er under opparbeidelse. Driftsforeningen overtar ansvaret for forvaltning-, kostnader-, avgifter-, drift- og vedlikehold i samsvar med disse vedtekter etter hvert som arealene ferdigstilles.

**§ 3**

**Foreningens geografiske område**

De deler av gnr. 115 bnr. 274 i Bergen kommune som ligger igjen etter fradeling av de eierseksjonssameier som utgjør utbyggingen Sameiene Sandslitunet (Bygg D), Sandsli Stasjon (Bygg E) og Sandsliportalen (Bygg F). Eiendommen er felles vei og utomhusareal for nevnte seksjonssameier.

Eiendommen skal ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne av boligseksjoner i Sameiet Sandslitunet, Sameiet Sandsliportalen og Sameiet Sandsli Stasjon på nevnte utbyggingsområde.

Sandslitunet Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom.

Felles vei og VA-anlegg skal også benyttes av Sameiet Gartnerlien, beliggende på naboeiendommen gnr. 115, bnr. 275.

**§ 4**

**Fysisk bruk av eiendommen m.v.**

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og vedtekter.

Sameiet Gartnerlien har tinglyst rett til å benytte tilkomstvei og VA-ledninger.

Eiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer eller bruksrettshavere helt eller delvis

hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan eiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

## **§ 5**

### **Juridisk person**

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

## **§6**

### **Medlemskap**

Foreningens medlemmer er eiere i de boligselskapene som er fradelt/blir fradelt gnr 115, bnr 274, representert ved styrene i boligselskapene innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Sandslitunet Driftsforening. Den enkelte seksjonseier blir medlem i driftsforeningen når eierseksjonen er overtatt.

## **§ 7**

### **Kontingent**

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall og størrelsen på boligseksjonene i medlemmenes eiendommer.

## **§ 8**

### **Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

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

Årsmøtet innkalles deretter 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. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning

- Valg av styre og eventuell revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **§ 9**

### **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

## **§ 10**

### **Årsmøtets vedtak**

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av medlemmene har en stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 11**

### **Styret**

Foreningen skal ha et styre bestående av ett styremedlem fra hvert av medlemmene.

Hvert medlem innstiller sitt styremedlem til valg av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

## **§ 12**

### **Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen**

Foreningen kan utad forpliktes av styret ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## **§ 13**

### **Revisjon**

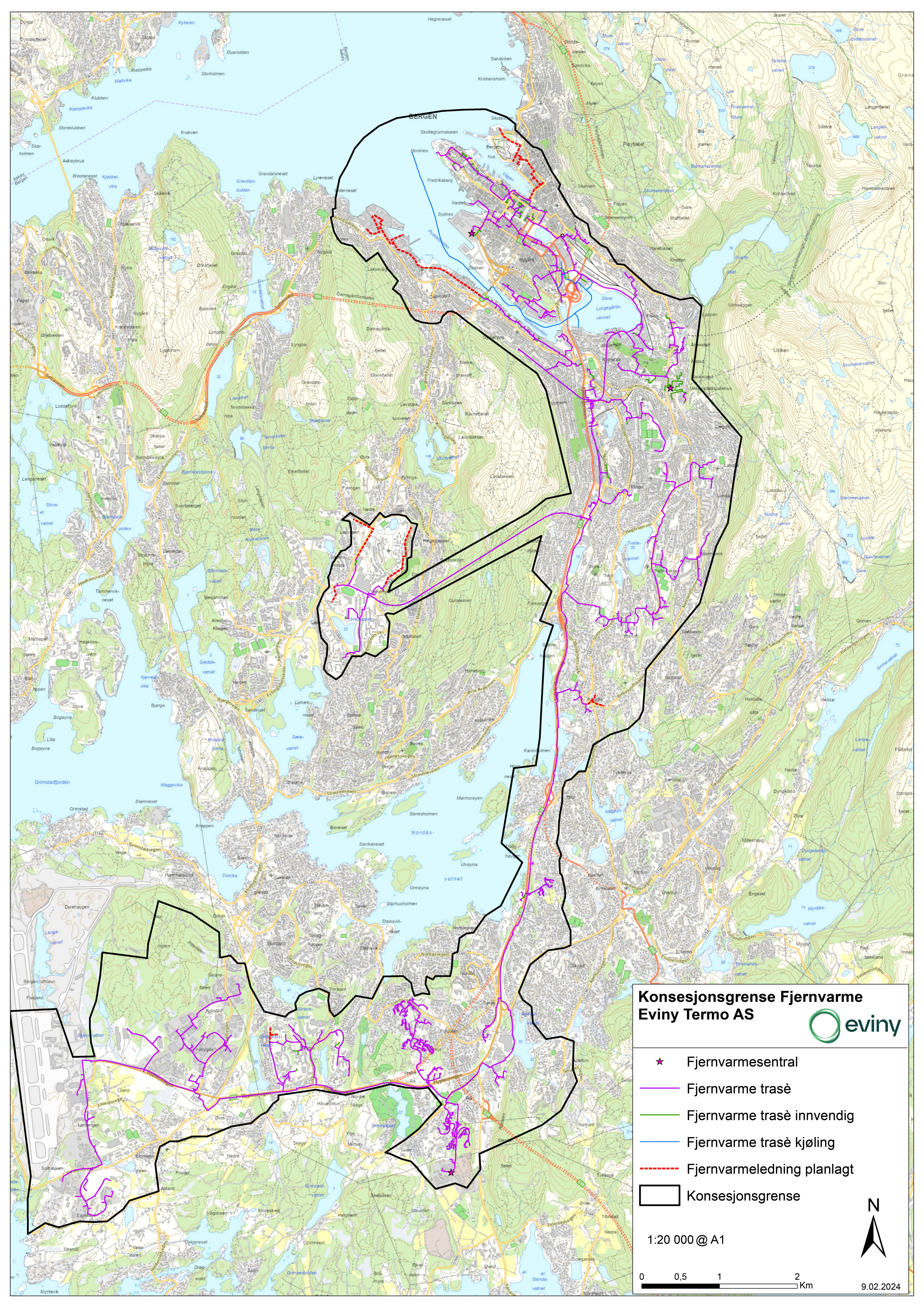
Årsmøtet kan velge at Foreningen skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

## **§ 14**


### **Twister**

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Bergen tingrett som eneste verneeting.

ooOoo

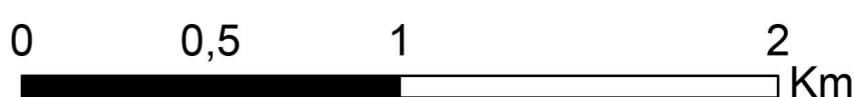
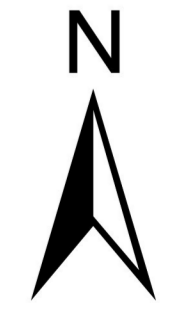


**Konsesjonsgrense Fjernvarme**  
**Eviny Termo AS**



- ★ Fjernvarmesentral
- Fjernvarme trasè
- Fjernvarme trasè innvendig
- Fjernvarme trasè kjøling
- - - Fjernvarmeledning planlagt
- Konsesjonsgrense

1:20 000 @ A1



9.02.2024