DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sandsliåsen 27

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

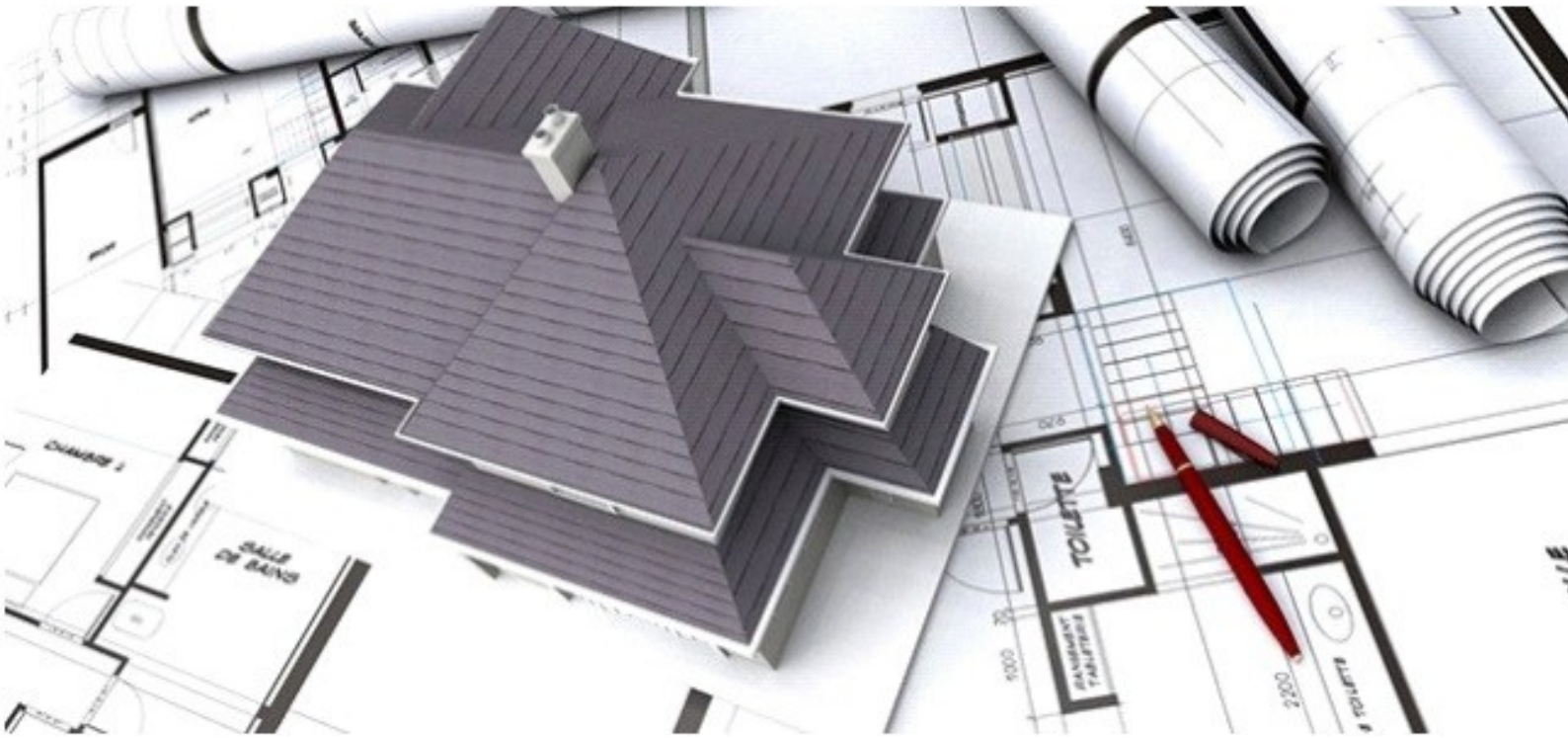
Tilstandsrapport

Sandsliåsen 27, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 116, bnr. 281, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21613 **Referansenummer:** SR2235

Foretak: Takstmann David Bryn AS **Takstingeniør:** David Bryn

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

Takstmann David Bryn AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 42 mot felles svalgang. H0304.
Terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.
Terrasse på 7,6 m². Utgang fra stue og soverom.
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater/kledning/teglstein.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt til stue.
Skyvedør til kjøkken, soverom og bod.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,4 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Helfliset bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt (lite sår i flis i dusj uten større betydning). Rommet har gulvvarme. Fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralvarme med radiator i stue.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler, brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

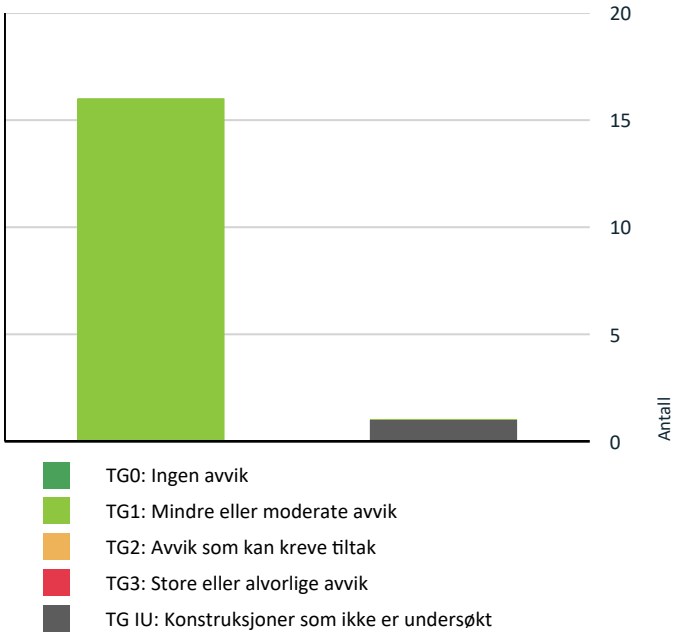
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad (5,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 42 mot felles svalgang. H0304.
Terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 7,6 m². Utgang fra stue og soverom.
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt til stue.
Skyvedør til kjøkken, soverom og bod.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

Generell

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

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt (lite sår i flis i dusj uten større betydning). Rommet har gulvvarme. Fall til sluk.

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking grunnet større fare for å treffe skjulte rør i vegg bak dusj etter scanning av vegg, våtrommet regnes også som nyere.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Norema Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Sentralvarme med radiator i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler, brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

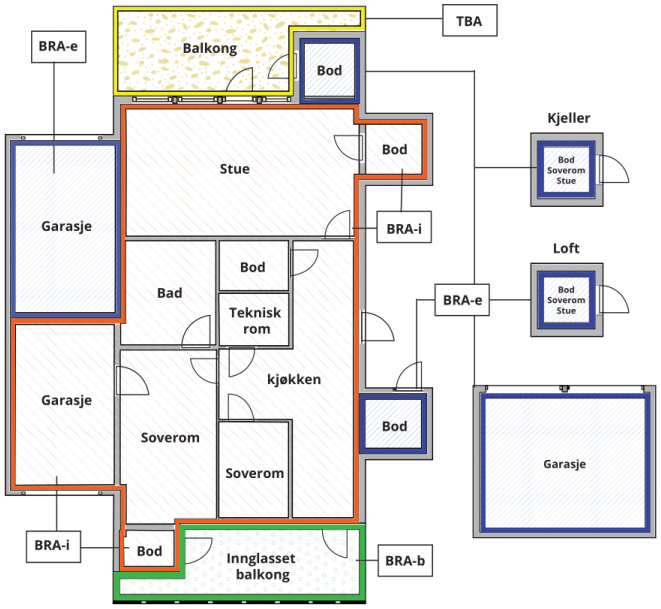
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	55			55	8
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**8**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré (5,8 m²), bad (5,4 m²), stue/kjøkken (26,3 m²), soverom (11,5 m²), bod (3,5 m²)		
Kjeller		Bod (5,2 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,55 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Andreas Solø	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	281		82		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandsliåsen 27

Hjemmelshaver
Solheim Martine

Kommentar
Felles tomt.

Eierandel
55 / 11021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Egenerklæring

Sandsliåsen 27, 5254 SANDSLI

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandsliåsen 27	Sandsliåsen 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn oktober 2020

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.

Bodd siden den var ny, oktober 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Martine

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i fordelingsskap. Fikset av Svalland VVS AS desember 2025

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 **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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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 28803987

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Solheim, Martine	**2026-01-23**

Identification

bankID Solheim, Martine

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solheim, Martine	23/01-2026 16:09:24	BANKID

Orrehaugen sameie

Sandsliåsen 19 – 21 – 27 – 29 – 31- 33 - 35

Innkalling til årsmøte og beboermøte 2025

Sameierne i Orrehaugen sameie innkalles herved til ordinært årsmøte og beboermøte



Onsdag 23.04.2024 – kl.18.00
Sted: Quality Hotel Edvard Grieg
Sandsliåsen 50 – 5254 Sandsli

Det blir enkel servering

Dagsorden

1. **Konstituering**
   - ✓ Status fremmøte (antall seksjoner og stemmer inklusive fullmakter)
   - ✓ Godkjenning av innkalling og dagsorden
   - ✓ Evt. valg av møteleder
   - ✓ Valg av referent
   - ✓ Valg av sameier til å undertegne protokollen
   - ✓ Evt. valg av tellekorps

2. **Årsberetning fra styret for året 2024**
   Årsberetningen er vedlagt innkallingen.

3. **Godkjenning av årsregnskapet for året 2024 og Revisjonsberetning**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret for året 2024**
   Forslag til vedtak: Årsmøtet *godkjenner styrets forslag til godtgjørelse på kr. 135.000 for 2024. Styret foretar fordeling av godtgjørelse. Ref. Vedtektene pkt.8.4*

5. **Saker som er kommet styret i hende innen fristen, eller som styret ønsker behandlet**:

   <u>Saker innmeldt av styret: Se kommentarer under pkt. 5.1 ot 5.2</u>

   Saker innmeldt av sameiere:

   1) - Parkering

   Foreslått av Geir Helland i 35

   Parkering på Handicap plass og gjesteparkering blir hver dag okkupert av fast boende. Gjester har til tider vanskelig å finne parkerings plasser, sånn vil vi ikke det skal være.

Det er vel snart på tid å få parkerings selskap til å kontrollere feil parkerte biler.
Har bodd her i 5 år og det blir ikke bedre, så lenge man kun får en lapp på ruten bryr man seg ikke. Skiltingen må bli mye bedre.

Forslag til vedtak:
Parkerings selskap til å overholde parkering

2) - Gjesteparkering

Foreslått av Aleksander Rasmussen i nr. 35

Det er tydelig at gjesteparkeringene langs veien rund i nabolaget fast blir brukt av de samme bilene, hver dag. Tidligere har det blitt gitt ut lapper, uten at det har hatt noen effekt. Verdien av å ha egen P-plass forsvinner hvis alle kan parkere hvor de vil.

Forslag til vedtak

Foreslår at man gjør alvor ut av beskrivelsen på lappen med borttauing av biler på eiers regning. Eller at for de som virkelig trenger de, så kan plassene leies ut mot en fast månedssum som går til boet og kan brukes på ting i felleskapet.

Kommentar til forslag 1 og 2

Det er Sandsliåsen Driftsforening – *(Sandsliåsen Boligsameie, Skiftingshaugen Sameie, Orrehaugen Sameie og Furutunet BR)* som har ansvar for drift av våre fellesarealer, herunder veien i feltet og parkeringsplassene. Det er nedfelt i reguleringsplanen at det skal være 16 utendørs parkeringsplasser. Det er derfor ikke anledning til å leie ut gjesteparkeringsplasser. Orrehaugen sameie kan heller ikke innføre parkeringsrestriksjoner alene.

Det er altfor mange beboere som bruker gjesteparkering til fast parkering.
Vi har over tid anmodet beboere om å respektere våre vedtekter uten særlig respons.

Det er og parkering som hindrer fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og BIR.

. **Ref. våre vedtekter**: Gjesteparkering skal kun være for gjester til Sandsliåsen, og misbruk av gjesteparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

- ***Før vi eventuelt går videre med saken, ønsker styret en rådgivende tilbakemelding ved innføring av restriksjoner for misbruk av gjesteparkering.***

6. **Budsjett 2024.**
Det er budsjettert med et overskudd på NOK 47.000 for 2025
se regnskap m/budsjett

Punkt 7 – Valg av styremedlemmer

Styrets sammensetning i 2024

Leder	Rune Haaland nr. 29 – ikke på valg – 1 år igjen
Styremedlem	Richard Eriksen nr. 21- på valg – tar ikke gjenvalg
Styremedlem	Vegard Johan Guttormsen nr. 31 – på valg – tar gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Jan Ove Liland nr. 21 – ikke på valg – 1 år igjen

Det skal velges:
2 styremedlemmer for 2 år

Punkt 8 -Valg av valgkomite

Valgkomite for 2025

Erik Bauge - hus 27
Line Steiner Lyssand – 33
Karianne Eikeland - hus 31

Det skal velges 3 medlemmer for 2026

Vedlegg:

- ✓ Årsberetning
- ✓ Årsregnskap med budsjett
- ✓ Revisjonsberetning
- ✓ Fullmaktsskjema

Sandsliåsen, mars 2025

Rune Haaland
styreleder – Orrehugen sameie

ORREHAUGEN SAMEIE
ORG.NR. 925 977 950, KUNDENR. 6387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 705 228	2 769 168	2 812 000	2 697 000
Andre inntekter		0	5 034	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 705 228**	**2 774 202**	**2 812 000**	**2 697 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 035	-16 920	-17 000	-19 000
Styrehonorar	4	-135 000	-120 000	-120 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-10 981	-10 425	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-186 875	-155 625	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar		0	-7 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-508 761	-354 188	-385 500	-380 000
Forsikringer		-238 478	-209 441	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	7	-205 487	-185 482	-203 000	-233 000
Kostnader sameie		-72 508	-60 376	-81 000	-90 000
Energi/fyring	8	-372 529	-428 110	-385 000	-415 998
TV-anlegg/bredbånd		-487 370	-568 890	-595 000	-275 000
Andre driftskostnader	9	-629 048	-570 651	-524 800	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 866 072**	**-2 687 108**	**-2 732 300**	**-2 649 998**
DRIFTSRESULTAT		**-160 844**	**87 094**	**79 700**	**47 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 380	34 021	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**52 380**	**34 021**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-108 463**	**121 115**	**79 700**	**47 002**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	121 115		
Fra opptjent egenkapital		-108 463	0		

ORREHAUGEN SAMEIE
ORG.NR. 925 977 950, KUNDENR. 6387

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 511	18 023
Forskuddsbetalte kostnader		61 661	54 724
Driftskonto OBOS-banken		503 688	697 058
Sparekonto OBOS-banken		1 385 251	1 336 932
SUM OMLØPSMIDLER		**1 964 111**	**2 106 737**
SUM EIENDELER		**1 964 111**	**2 106 737**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 854 963	1 963 426
SUM EGENKAPITAL		**1 854 963**	**1 963 426**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 724	32 527
Leverandørgjeld		84 424	110 784
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 148**	**143 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 964 111**	**2 106 737**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Orrehaugen Sameie

Rune Haaland /S/ Richard Eriksen /S/ Vegard J. Guttormsen /S/

Jan Ove Nilsen Liland /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 748 988
Kabel-TV	488 060
Felleskostnader 2	304 980
Garasjeleie	163 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 705 228**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 981.

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 066
Drift/vedlikehold VVS	-84 335
Drift/vedlikehold elektro	-8 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 964
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 558
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 593
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-508 761**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-205 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-205 487**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-328 529
Fjernvarme	-44 000
SUM ENERGI / FYRING	**-372 529**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-192 531
Vakthold	-55 047
Renhold ved firmaer	-145 322
Snørydding	-165 500
Gressklipping	-56 919
Andre fremmede tjenester	-2 066
Bank- og kortgebyr	-3 679
Velferdskostnader	-7 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-629 048**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	51 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 318
SUM FINANSINNTEKTER	**52 380**

Til årsmøtet i Orrehaugen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Orrehaugen Sameie** som viser et underskudd på kr 108 463. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06.03.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLEMENT

for

ORREHAUGEN SAMEIE

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. Generelt

1.1 Husordensreglementet har som formål å skape et godt og trygt miljø for beboere i sameiet, samt verne om felles verdier.

1.2 Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere og en hver person som har blitt gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

1.3 Husordensreglementet bygger på sameiets vedtekter og er ment som en utdypning på de mest aktuelle tvisteområder. Husordensreglementet er ikke uttømmende og alle sameiere og beboere rådes til å bruke "sunn fornuft" i samhandling med andre sameiere og beboere.

2. Fellesareal

2.1 Det er alles ansvar å påse at eiendommen holdes velstelt og ryddig slik at vi får et trivelig bomiljø. Ved bruk av fellesarealene må alle derfor rydde etter seg og ikke sitte fra seg gjenstander.

2.2 Alle felles inngangsdører skal til enhver tid være låst slik at uvedkommende ikke kan ta seg inn i sameiet.

2.3 Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

2.4 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i bodene/fellesarealene, f. eks propan eller drivstoff.

3. Bruk av leiligheten

3.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for nattero mellom klokken 23:00 og 07:00; både innendørs og utendørs. Hvis man har arrangementer som er innenfor dette tidsrommet i sin egen leilighet skal det diskuteres med nærmeste naboer (nabovarsel) og utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre og med aksept fra naboer.

3.2 Støyende arbeid skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom 10:00 og 18:00. Støyende arbeid er ikke

tillatt på søndager og helligdager som det framkommer i helligdagsfredloven (Lov om helligdager og helligdagsfred).

3.3 Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Sørg for å ha slukkeutstyr tilgjengelig.

3.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og fellesområder da mating kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

3.5 Røyking er forbudt på alle innendørs fellesarealer, samt utendørs svalganger og trappeoppganger. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sneiper, snuser, tyggegummi og liknende på fellesarealer, verken inne eller ute.

4. Avfallshåndtering

4.1 Avfall skal sorteres i respektive containere/nedkast (papir/plast, restavfall og glass/metall)

4.2 Det er ikke tillatt å sitte fra seg avfall på sameiets fellesarealer, dette inkluderer også utenfor egen inngangsdør, nedkast eller i garasje.

5. Dyrehold

5.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre naboer. Med sjenanse menes støy, lukt og andre forhold som kan føre til mistrivsel. Allergi og/eller redsel for dyr er ikke gyldige grunner for å forby dyrehold.

5.2 Båndtvang gjelder på alle sameiets fellesarealer, både inne og ute. Alle ekskrementer skal fjernes omgående. Den som lufter dyret må kunne mestre det.

5.3 Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel.

5.4 Overtredelser kan føre til at styret krever dyret fjernet.

6. Parkering

6.1 Gjesteplasser er for husenes gjester. Misbruk av gjesteplass kan medføre borttauing for eiers regning uten ytterligere varsel.

6.2 Parkering skal ellers foregå på tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget og disse skal holdes ryddig av bileier. Man skal ikke parkere på andre sine parkeringsplasser, ved unntak av de som har avtale om lån/leie av parkeringsplass.

6.3 Ved gjesteparkering over flere døgn (over 24timer) må bileier plassere en lapp i ruten som gir informasjon om hvem man er gjest hos og helst kontaktinformasjon. Man bør så fremt det lar seg gjøre unngå parkering utover 24 timer på tunet og i garasjeanlegg grunnet svært få gjesteplasser.

7. Overdragelse og utleie

7.1 Seksjonseier plikter å melde ethvert salg eller bortleie til styret og/eller forretningsfører (OBOS) med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

7.2 Kortidsutleie (f. eks. Airbnb) er kun tillatt inntil 90 døgn per år, i samsvar med eierseksjonsloven (Lov om eiersekjsoner)

7.3 Leietakere er forpliktet til å overholde husordensreglementet i samme grad som eier av seksjon. Seksjonseier har det fulle ansvar for eventuelle skader leietakere påfører sameiet.

8. Solskjerming og bygging på terrasser

8.1 All form for strukturelle endringer (fasadeendringer) skal godkjennes av styret. Søknader vil bli behandlet i tråd med notat som er utarbeidet av byggets arkitekt. Dette for å sikre et enhetlig preg over byggenes fasade.

8.2 Seksjonseier må selv og for egen regning søke Bergen Kommune om nødvendige tillatelser. Seksjonseier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til søknad, montering, vedlikehold og alle eventuelle merkostnader dette tiltaket måtte påføre sameiet ved utførelse av fremtidig vedlikehold.

9. Brudd på husordensregler

9.1 Ved brudd på husordensreglementet bør de berørte parter først forsøke å ordne opp seg i mellom. Dersom dette ikke fører frem tas saken opp med styret. Styret vil som hovedregel ikke behandle saker der man ikke har forsøkt å ordne opp seg i mellom først. Alle klager må fremsettes skriftlig. Klagene må være konkrete angående hva og hvem det klages på og helst med eksempler på hendelser med tidspunkt.

9.2 Brudd på husordensreglement kan medføre skriftlig advarsel på gjeldene seksjon.

Protokoll fra Årsmøtet i Orrehaugen sameie 23.04.2025

Dagsorden

1. **Konstituering**
   - ✓ Status fremmøte (antall seksjoner og stemmer inklusive fullmakter) **28 stemmerett**.s
   - ✓ Godkjenning av innkalling og dagsorden **Godkjent uten merknader**.
   - ✓ Evt. valg av møteleder **Rune Haaland**
   - ✓ Valg av referent **Richard Eriksen**
   - ✓ Valg av sameier til å undertegne protokollen **Hedda Jonsgar**
   - ✓ Evt. valg av tellekorps - **ikke valgt**

2. **Årsberetning fra styret for året 2024**
   Årsberetningen er vedlagt innkallingen. **Godkjent uten merknader**.

3. **Godkjenning av årsregnskapet for året 2024 og Revisjonsberetning**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.
   Godkjent uten merknader.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret for året 2024**
   Forslag til vedtak: Årsmøtet *godkjenner styrets forslag til godtgjørelse på kr. 135.000 for 2024. Styret foretar fordeling av godtgjørelse. Ref. Vedtektene pkt.8.4*
   Godkjent uten merknader.

5. **Saker som er kommet styret i hende innen fristen, eller som styret ønsker behandlet**:

   Ingen saker

Saker innmeldt av sameiere:

Se kommentarer under pkt. 5.1 ot 5.2

1) - Parkering
Foreslått av Geir Helland i 35

Parkering på Handicap plass og gjesteparkering blir hver dag okkupert av fast boende. Gjester har til tider vanskelig å finne parkerings plasser, sånn vil vi ikke det skal være. Det er vel snart på tid å få parkerings selskap til å kontrollere feil parkerte biler.
Har bodd her i 5 år og det blir ikke bedre, så lenge man kun får en lapp på ruten bryr man seg ikke. Skiltingen må bli mye bedre.

Forslag til vedtak:
Parkerings selskap til å overholde parkering

2) - Gjesteparkering

Foreslått av Aleksander Rasmussen i nr. 35

Det er tydelig at gjesteparkeringene langs veien rund i nabolaget fast blir brukt av de samme bilene, hver dag. Tidligere har det blitt gitt ut lapper, uten at det har hatt noen effekt. Verdien av å ha egen P-plass forsvinner hvis alle kan parkere hvor de vil.

Forslag til vedtak

Foreslår at man gjør alvor ut av beskrivelsen på lappen med borttauing av biler på eiers regning. Eller at for de som virkelig trenger de, så kan plassene leies ut mot en fast månedssum som går til boet og kan brukes på ting i felleskapet.

Kommentar til forslag 1 og 2

Det er Sandsliåsen Driftsforening – *(Sandsliåsen Boligsameie, Skiftingshaugen Sameie, Orrehaugen Sameie og Furutunet BR)* som har ansvar for drift av våre fellesarealer, herunder veien i feltet og parkeringsplassene. Det er nedfelt i reguleringsplanen at det skal være 16 utendørs parkeringsplasser. Det er derfor ikke anledning til å leie ut gjesteparkeringsplasser. Orrehaugen sameie kan heller ikke innføre parkeringsrestriksjoner alene.

Det er altfor mange beboere som bruker gjesteparkering til fast parkering.
Vi har over tid anmodet beboere om å respektere våre vedtekter uten særlig respons.

Det er og parkering som hindrer fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og BIR.

Ref. våre vedtekter: Gjesteparkering skal kun være for gjester til Sandsliåsen, og misbruk av gjesteparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

- *Før vi eventuelt går videre med saken, ønsker styret en rådgivende tilbakemelding ved innføring av restriksjoner for misbruk av gjesteparkering.*

  Saken ble diskutert, og vil bli fulgt opp med en avstemming på Vibbo, om det skal innføres parkeringsselskap for å utføre kontroller i Sandsliåsen. Da saken angår alle 3 sameier og Fururunet BL er det Sandsliåsen Driftsforening som må fatte den endelige beslutning.

6. **Budsjett 2024.**
Det er budsjettert med et overskudd på NOK 47.000 for 2025
se regnskap m/budsjett **Godkjent uten merknader.**

Punkt 7 – Valg av styremedlemmer

Styrets sammensetning i 2024

Leder	Rune Haaland nr. 29 – ikke på valg – 1 år igjen
Styremedlem	Richard Eriksen nr. 21- på valg – tar ikke gjenvalg
Styremedlem	Vegard Johan Guttormsen nr. 33 – på valg – tar gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Jan Ove Liland nr. 21 – ikke på valg – 1 år igjen

Det skal velges:
2 styremedlemmer for 2 år

Disse ble enstemmig valgt:

Vegard Johan Guttormsen i nr. 33 – valgt for 2 år
Charlotte Hånes i nr. 31 – valgt for 2 år

Styre 2025 består av.

Styreleder Rune Haaland – ikke på valg – 1 år igjen (29)

Styremedlem Jan Ove Liland – ikke på valg – 1 år igjen (21)

Styremedlem Vegard Johan Guttormsen – valgt for 2 år – (33)

Styremedlem Charlotte Hånes – valgt for 2 år – (31)

Punkt 8 -Valg av valgkomite

Valgkomite for 2025

Erik Bauge - hus 27
Line Steiner Lyssand – 33
Karianne Eikeland - hus 31

Det skal velges 3 medlemmer for 2026:

Disse ble enstemmig valgt*:*

Richard Eriksen hus 21

Eirik Bauge hus 27

Faramarz Alipour hus 31

Orrehaugen, 23.04.2025

Rune Haaland

---

styreleder / møteleder: Rune Haaland

Hedda Jonsgar

Protokollvitne: Hedda Jonsgar

V E D T E K T E R

for

Orrehaugen sameie , org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, tinglyst 22.10.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Orrehaugen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.10.2020

1-2 Hva sameiet omfatter/organisering
(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser og boder) på eiendommen gnr. 116, bnr. 281 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, og noen av seksjonene har tilleggsdeler på bakkeplan. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiet eier sammen med naboeiendommene felles infrastruktur, bossanlegg, grøntanlegg, lekeplasser etc. som ligger mellom boligselskapene. Felleseiendommen blir organisert som et tingrettslig sameie med egne vedtekter. Boligselskapene skal sammen drifte denne eiendommen og kostnadene skal fordeles mellom boligselskapene iht. en fordeling fastsatt i fellessameiets vedtekter. På dette fellesområdet er det også 16 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene disponeres av alle sameiene på området.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin boenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Delegert til styret i hht. vedtak på årsmøtet 24.03.2022. Gjelder inntil videre.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseiere i sameiet og andre seksjonseiere innenfor eiendommer skilt ut fra gnr 116 bnr 159, som har kjøpt rett til parkeringsplass har bruksrett til parkeringsplass i næringsseksjon 1. Bruksretten er eksklusiv og skal samsvare med den til enhver tid gjeldende bruksrettplan. Bruksrettsplan oppdateres og oppbevares av styret/forretningsfører.

Seksjonseierne i sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i næringsseksjonen.

Seksjonseiere i sameiet, med unntak seksjon 15 og seksjon 17 , har bruksrett til bod i næringsseksjon 1. Bruksretten er eksklusiv og skal samsvare med den til enhver tid gjeldende bruksrettplan. Bruksrettsplan oppdateres og oppbevares av styret/forretningsfører.

Styret i eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold for næringsseksjon 1 som for eiendommen ellers og etter vedtak i eierseksjonssameiets årsmøte.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet eller andre seksjonseiere innenfor eiendommer skilt ut fra gnr 116 bnr 159. Parkeringsplass i tilknytning til bod kan kun selges sammen med bod internt i sameiet under forutsetning av at selger bytter bod med kjøper. For øvrig kan ikke bod selges, men kun byttes internt i sameiet. Salg eller bytte av parkeringsplass eller bod krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere på Sandsliåsen. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) Det fremgår av egen bruksrettsplan hvilke parkeringsplasser og boder som disponeres av de enkelte seksjoner. Bruksrettsplanen utarbeides før innflytting, og følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av bruksrettsplan anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Utbygger råder over garasjeplasser som ikke er solgt, og kan selge eller leie disse ut som anvist i 4-2 (1) og (2)

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av næringsseksjonen med garasjeplasser og boder.

4-4 Felleskostnader
(1) Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på denne måte: Kostnader til sameiets administrasjon, slikt som kostnader til forretningsførsel, revisjon og styrehonorar og lignende fordeles med likt beløp per boligseksjon. Det samme gjelder kostnader knyttet til kollektiv bestilling av internett og/eller tv. Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader samt eventuelle finanskostnader fordeles etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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 seksjoner endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt seksjon i eiendommen.
b) seksjon: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En seksjon består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Seksjonen må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) seksjonens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) seksjonens tilleggsdel: de delene av seksjonen som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i seksjonene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere seksjoner etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

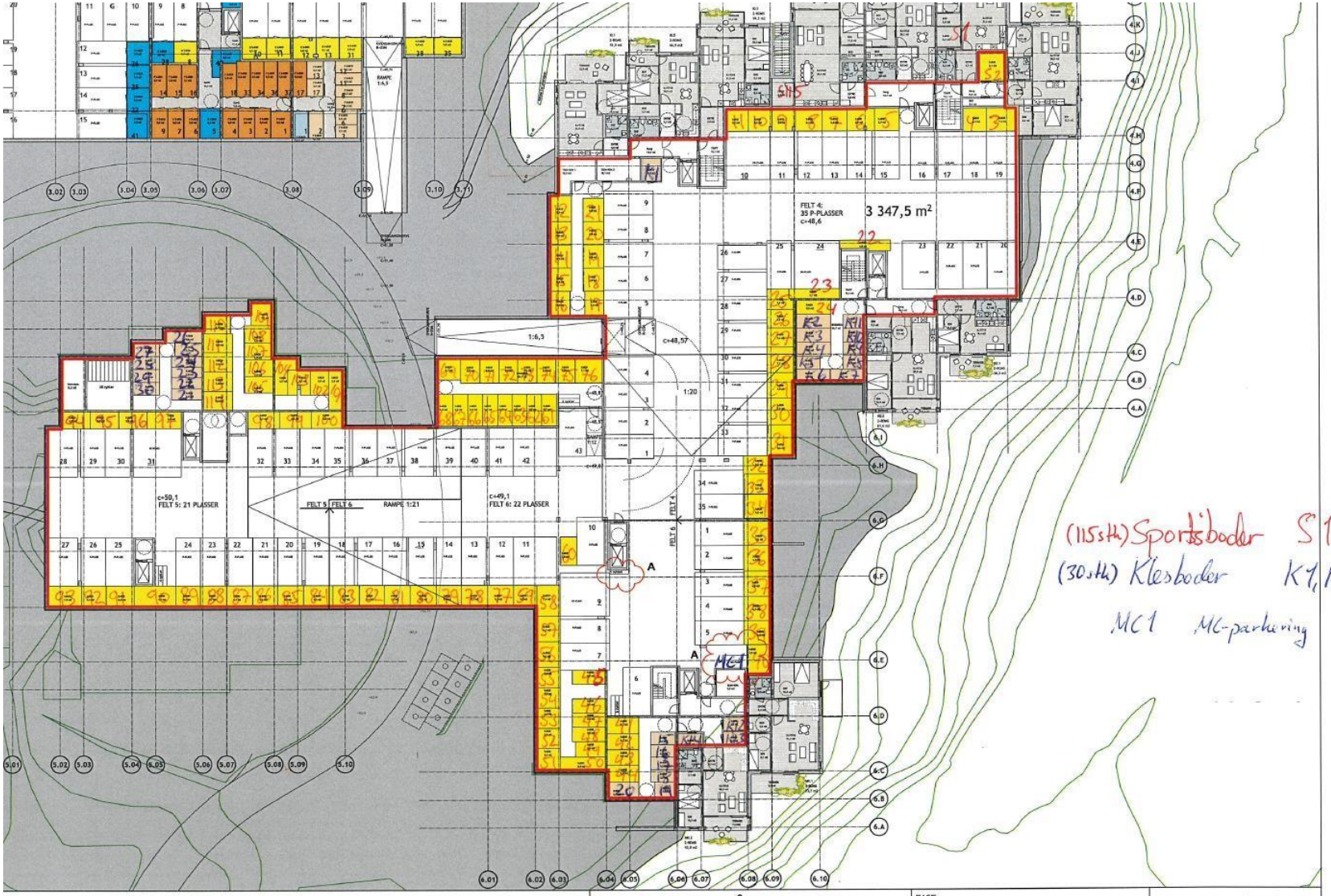
11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Leil nr	seksjonsnr	Klesbod u-et.	P-plass nr	Sportsbod
Gjest BB4			P1	
Gjest BB4			P22	
Gjest BB4			P35	
Gjest BB4			P4	
Gjest BB5			P71	
Gjest BB5			P72	
Gjest BB5			P76	
Gjest BB6			P73	
Gjest BB6			P74	
Gjest BB6			P75	
Gjest HC BB4			P10	
I0.1	**2**	K1	0	S16
I0.2	**3**		P33	S31
I0.3	**4**		0	S62
I1.1	**5**		P5	S17
I1.2	**6**		P32	S30
I1.3	**7**		P6	S18
I2.1	**8**		0	S76
I2.2	**9**		0	S32
I2.3	**10**		P11	S9
I3.1	**11**		P9	S21
I3.2	**12**		0	S13
I3.3	**13**		0	S14
I4.1	**14**		P7	S19
J0.1	**15**		P16	leilighet S115
J0.2	**16**		0	S61
J0.3	**17**		P27	leilighet S1
J0.4	**18**		P17	S2
J1.1	**19**		P30	S28
J1.2	**20**		0	S15
J1.3	**21**		P77	S11
J1.4	**22**		P29	S27
J2.1	**23**		P12	S8
J2.2	**24**		P13	S7
J2.3	**25**		P28	S26
J2.4	**26**		P19	S3
J3.1	**27**		P18	S4
J3.2	**28**		0	S10
J3.3	**29**		P15	S5
J3.4	**30**		P78	S24
J4.1	**31**		P14	S6
J4.2	**32**		P8	S20
K0.1	**33**	K2	0	S69
K0.2	**34**		0	S74
K1.1*	**35**	K3	0	S70
K1.2	**36**	K4	0	S71
K1.3	**37**		P31	S29
K1.4	**38**	K10	P2	S64

BESKYTTET

K1.5	**39**		0	S34
K2.1*	**40**	K6	0	S68
K2.2	**41**	K5	0	S67
K2.3	**42**		0	S75
K2.4	**43**	K11	P20	S63
K2.5	**44**		P34	S33
K3.1*	**45**	K7	0	S66
K3.2	**46**	K8	P3	S65
K3.3	**47**		P25	S25
K3.4	**48**	K9	P26	S72
K3.5	**49**		P21	S12
K4.1	**50**		P23	S73
K4.2	**51**		0	S22
K4.3	**52**		P24	S23
L1.1	**53**		P47	S77
L1.2	**54**		P48	S78
L1.3	**55**	K12	0	S54
L1.4	**56**		0	S55
L2.1	**57**		P45	S60
L2.2	**58**		0	S53
L2.3	**59**	K13	P52	S82
L2.4	**60**		P50	S80
L3.1	**61**		P51	S81
L3.2	**62**		0	S52
L3.3	**63**	K14	P46	S59
L3.4	**64**		P44	S58
L4.1	**65**		P49	S79
L4.2	**66**		P66	S97
M0.1	**67**		P36	S35
M0.2	**68**		0	S41
M1.1*	**69**	K15	0	S50
M1.2	**70**	K16	0	S49
M1.3	**71**		P37	S36
M1.4	**72**		0	S45
M1.5	**73**		0	S44
M2.1*	**74**	K17	P41	S48
M2.2	**75**	K18	MC1	S40
M2.3	**76**		0	S47
M2.4	**77**		0	S43
M2.5	**78**		P38	S37
M3.1*	**79**	K19	0	S46
M3.2	**80**	K20	0	S51
M3.3	**81**	MC2	P39	S38
M3.4	**82**		0	S42
M3.5	**83**		P42	S56
M4.1	**84**		P43	S57
M4.2	**85**		P40	S39
N1.1	**86**	K21	P69	S100
N1.2	**87**		0	S105

BESKYTTET



LASS OG REDUSERT/FLYTTET SYKKELPLASSER

E TERRENG
TERRENG

	SUM
S-BOD	115

	SUM
K-BOD	30

PROSJEKT: SANDSLIÅSEN

TEGNING: BT3 PLAN U

FASE: DETALJPROSJEKT

MÅL A3: 1:400

DATO: 13.01.20 SIGN: CF

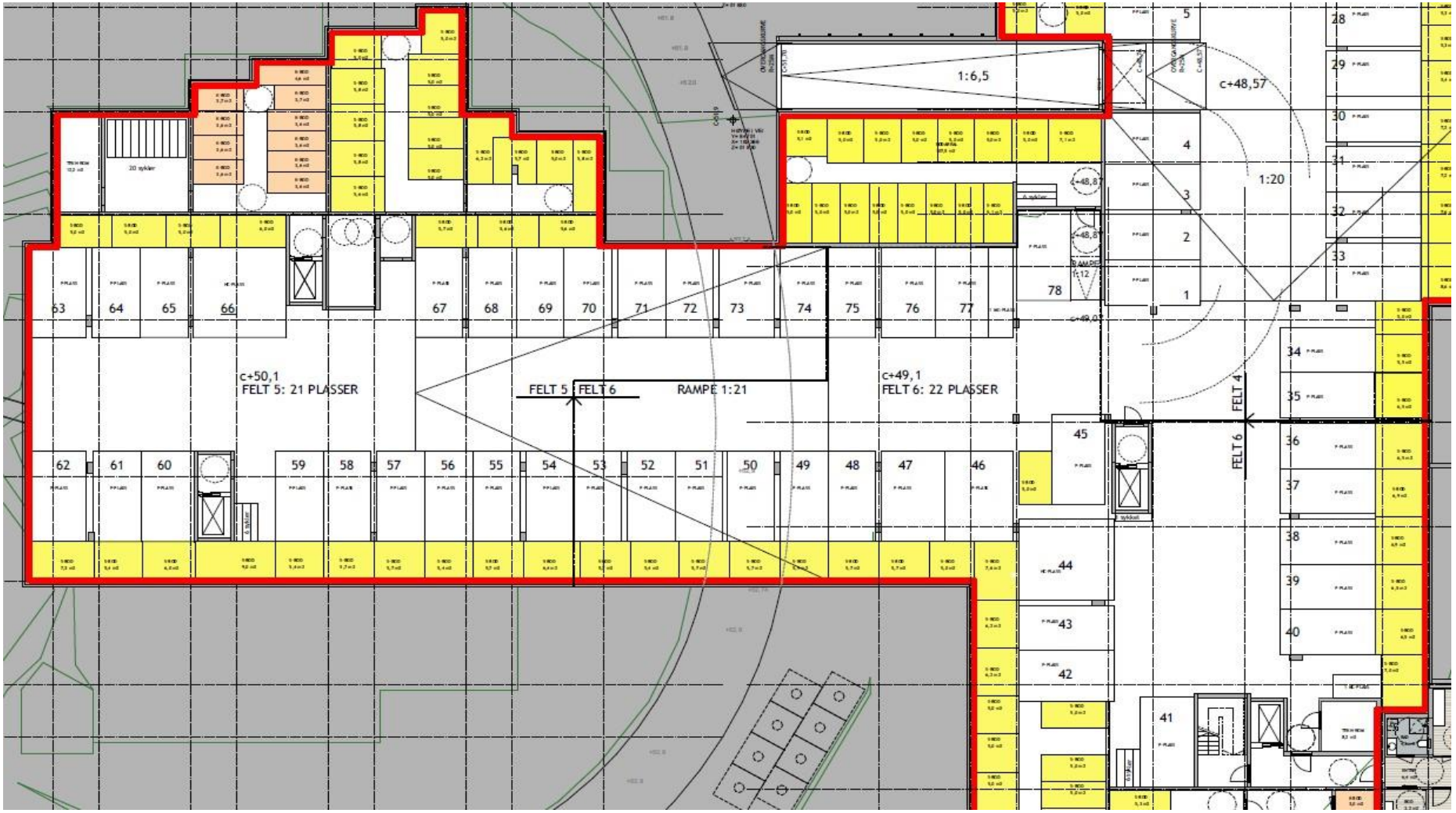
REV. DATO 29.01.20 SIGN: CF

A20-U

REV. A

ARKITEKTKONTORET KARI NISSEN BRODTKORB AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

BESKYTTET


1:6,5
c+48,57
1:20
c+48,8
c+48,8
RAMPE 1:12
78
c+49,0
c+50,1
FELT 5: 21 PLASSER
FELT 5
FELT 6
RAMPE 1:21
c+49,1
FELT 6: 22 PLASSER
FELT 4
FELT 6
20 sykler
63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77
62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46
45 44 43 42 41
5 4 3 2 1
28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40

BESKYTTET

N1.3	**88**		P57	S87
N1.4	**89**		P58	S88
N2.1	**90**		P60	S91
N2.2	**91**		0	S106
N2.3	**92**		P63	S94
N2.4	**93**		P56	S86
N3.1	**94**		P70	S110
N3.2	**95**		0	S107
N3.3	**96**		P68	S99
N3.4	**97**		P67	S98
N4.1	**98**		P64	S95
N4.2	**99**		P65	S96
O1.1	**100**	K22	0	S111
O1.2	**101**	K23	0	S112
O1.3	**102**	K24	0	S101
O1.4	**103**		0	S104
O1.5	**104**		P54	S84
O2.1	**105**	K25	0	S102
O2.2	**106**	K26	0	S103
O2.3	**107**	K27	P55	S85
O2.4	**108**		P62	S93
O2.5	**109**		P61	S92
O3.1	**110**	K28		S90
O3.2	**111**	K29		S113
O3.3	**112**	K30	0	S108
O3.4	**113**		0	S109
O3.5	**114**		0	S114
O4.1	**115**		P53	S83
O4.2	**116**		P59	S89

BESKYTTET

enova

Energiattest



Adresse **Sandsliåsen 27, 5254 SANDSLI**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250050**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300635410**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **281**
Seksjonsnummer **82**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 611 kWh**

Sandsliåsen 27, 5254 SANDSLI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.