



TRINN 3

Sandslimarka

33 ▶

Moderne og smarte
leiligheter

sandslimarka33.no

 **BRØDRENE ULVESETH AS**


PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Helt fra planleggingen av Sandslimarka 33 A-C har vi hatt kjøperne i tankene. Nå har vi klart å skape et vibrerende og dynamisk miljø på Sandslimarka.

Moderne og smarte leiligheter

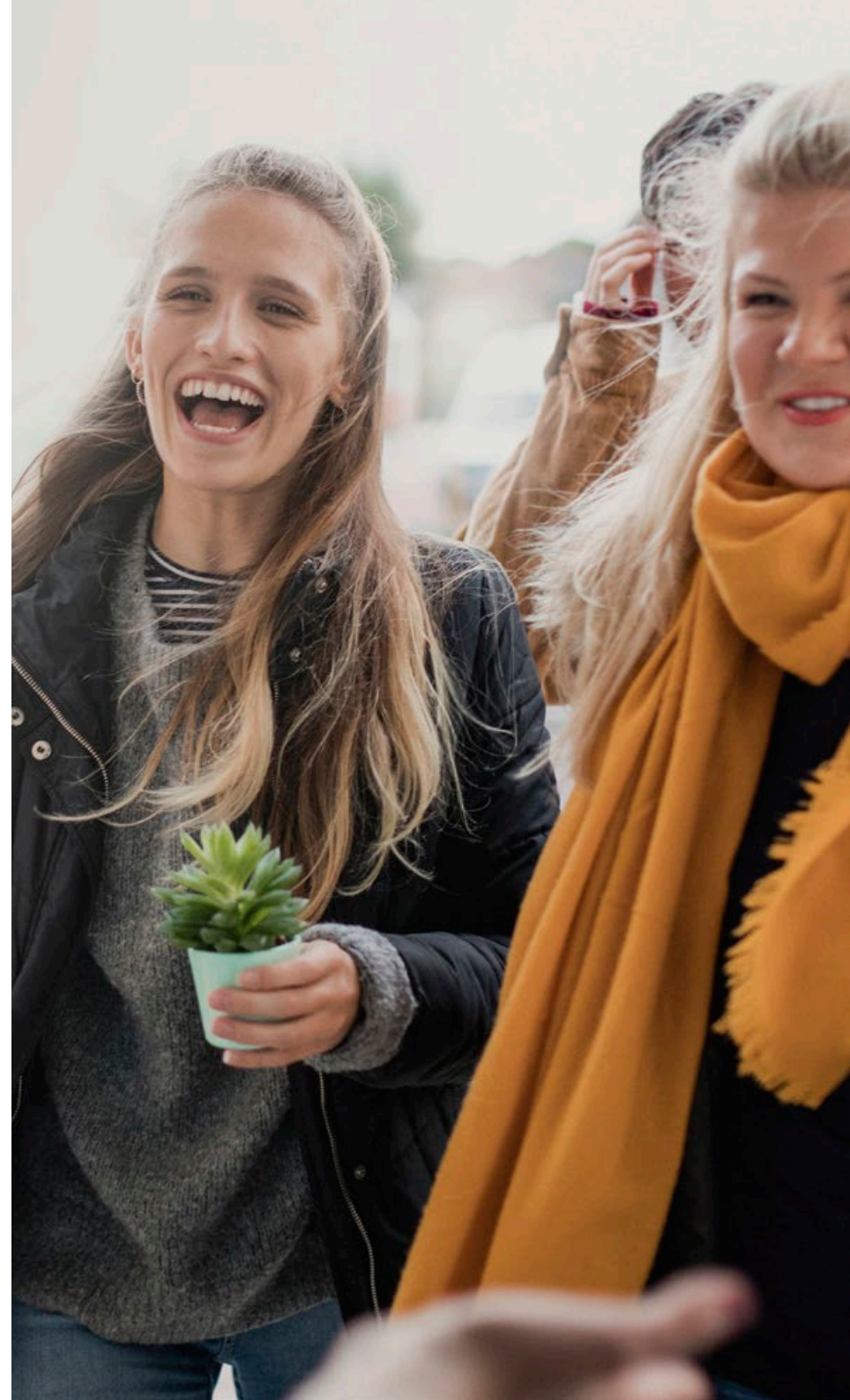
Med over 150 solgte leiligheter er det mange nye boligeiere som nå kan åpne døren til sin nye, moderne leilighet - i sentrum av Sandsli. Nå som byggetrinn 3 er ferdigstillt, kan dette også bli deg.

Trinn 1 og 2 i Sandslimarka 33 allerede utsolgt, men det er fortsatt mulig å sikre seg en leilighet i prosjektets siste byggetrinn - som allerede står ferdig. Det er attraktivt å bo i Sandslimarka fordi det er enkelt, med blant annet kort avstand til flere store arbeidsplasser, samt nærhet til butikk, bybane, treningssentre og mange andre fasiliteter som er nødvendige i hverdagen.

Brødrene Ulveseth har lang erfaring og har levert flere andre store boligprosjekter de senere år. Vi bruker mye tid og ressurser på å følge med på trender og utviklede produkter, og sammen med flinke aktører og samarbeidspartnere på dette prosjektet, mener vi at vi har funnet løsninger som er optimale for et nybygg i dag.



Inger Kristin Ulveseth
Daglig leder i
Brødrene Ulveseth AS



Bo i sentrum av bydelen

Nærområdet byr på det meste man behøver og veien er kort til fasiliteter som butikker, spisesteder, arbeidsplasser, skoler og trening/tuområder. Boligene vil ligge rett i nærheten av to bybanestopp, Sandslimarka og Sandsliveien. I tillegg er det gode bussforbindelser i området.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi eller på Rema 1000 som ligger like ved. I Dolvik finner du både Meny og Rema 1000. Ønsker man et større utvalg er turen kort til Lagunen Storsenter og Laguneparken. Lagunen

Storsenter rommer hele 160 virksomheter bestående av butikker, spisesteder, Vinmonopolet og flere service- og tjenestetilbud. I Laguneparken finner man også flere store varehus som blant annet Elkjøp, XXL og Skeidar. Volvat medisinske senter ligger også her.

For den aktive er mulighetene mange. Ønsker man innendørstrening kan man for eksempel benytte seg av treningssentrene Aktiv360 på Sandslie, idrett i Sandsliehallen eller Sats/Elixia Kokstad. Ønsker man frisk luft og natur er det fine tuområder i nærheten som tur rundt Skranevatnet og fjelltur opp Storrinden. Skranevatnet er innen kort avstand og byr på vakker natur, samt brygger og benker

for avslapping. For de som er glad i Golf er Fana Golfklubb et ypperlig valg. På sommerstid er det fine bademuligheter rundt idylliske Nordåsvannet. Det er også fine badeplasser i Steinsviken.

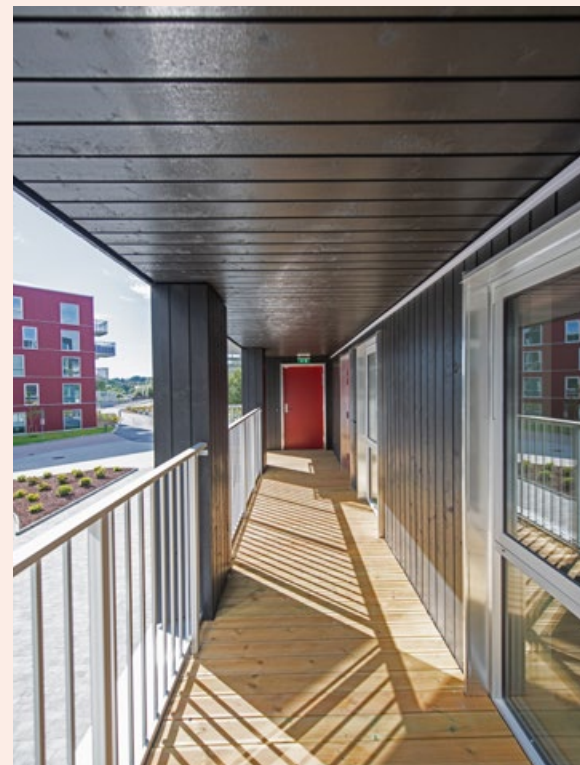
Det er gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra leilighetene, som blant annet Sandslie Kanvas barnehage, Akrobaten barnehage og Norlandia Capella barnehage for å nevne noen. På en kort spasertur kan barna gå til både Aurdalslia barneskole (1-7 klassetrinn), Skranevatnet skole (1-10 klassetrinn), samt Ytrebygda ungdomsskole. Det er også gangavstand til Sandslie videregående skole og International School of Bergen.

Leiligheter for alle

Vi har hele veien hatt en ambisjon om å skape et dynamisk og trivelig miljø på Sandslie. Et miljø som passer like godt for den som bor alene, som den som bor sammen med noen. Fellesskapet vårt er både for den utadvendte og den litt mer tilbaketrukkne. Sandslie 33 skal være for folk flest.

Sandslie 33 har tre byggetrinn, og mye har skjedd på kort tid. Vi har mange stolte boligkjøpere; alt fra unge, eldre, enslige og samboere har fått nøkler til sine splitter nye leiligheter i Sandslie de siste to årene. Miljøet vi både håpet og trodde kom til å utforme seg i Sandslie 33A-C, har blitt en realitet.

I Sandslie 33C får du nøkkelferdige og arealeffektive leiligheter med nærhet til alt du måtte trenge. Leilighetene er allerede klare for innflytting.



LEILIGHETENE

Suksessen Sandslimarka 33A-C

Velkommen til Sandslimarka 33! En unik mulighet for deg som ønsker en nøkkelferdig og moderne leilighet, eller for deg som ønsker å komme deg inn på boligmarkedet.

Bedre sammen

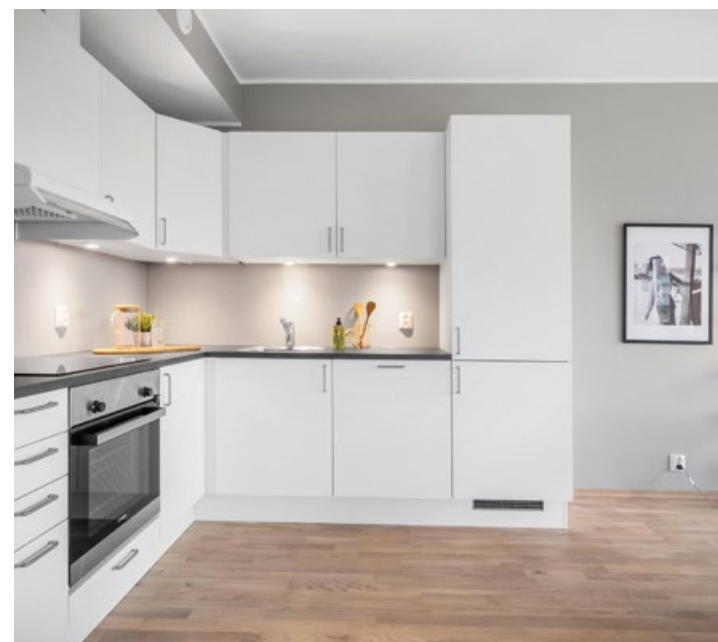
Den sosiale arenaen er sentral i Sandslimarka 33A-C. I midten av de tre boligblokkene er det et overbygg som inviterer til kjekke sammenkomster blant naboer og venner. Med utetreningsanlegg, sjakkbord og bordtennis er det ingen grunn til å kjede seg på solfylte dager. Uteområdet kan benyttes til en rolig frokost, etterfulgt av aktiviteter på fellesområdet eller en sykkeltur til Lagunen. Uteområdet inviterer også til fysisk aktivitet. I Aktiv Sone kan du møte naboen til en hyggelig treningsøkt på de ulike apparatene for trening, balanse og utfoldelse. Eller kanskje du foretrekker alenetid med en god bok i solveggen på egen balkong?

I Sandslimarka 33 er det også parkering under bakkenivå, noe som gir minimalt med trafikk rundt

fellesområdet. Dette skaper et trygt og rolig nabolag hvor barna kan løpe fritt i det grønne parkområdet og boltre seg på lekeplassen. I mellomtiden kan foreldrene kose seg med en kopp kaffe i hyggelig selskap rundt fellesgrillen, mens burgere og hotdog nytes i strålende sol.

I Sandslimarka 33 står også miljøet i fokus med egen sykkelsti, mulig bildeling og ladestasjoner for el-bil. Dersom du får besøk er det tilrettelagt med egne parkeringsplasser for dette.

De flotte fellesarealene, som er utformet av landskapsarkitekt Vibeke Weglo, setter de perfekte rammene for et sosialt og trivelig bomiljø og er allerede godt tatt i bruk av sameiet.

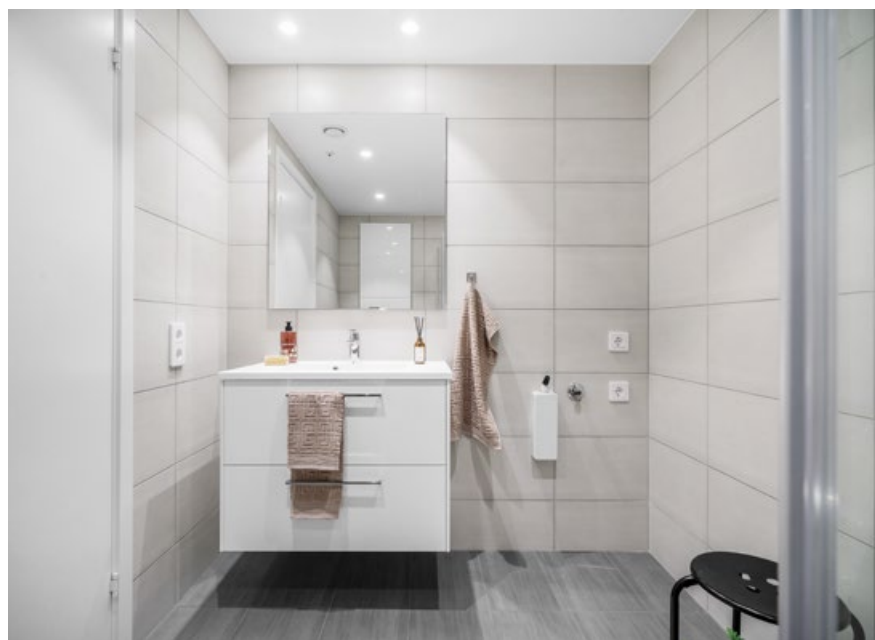




Tre byggetrinn

Sandslimarka 33 er oppført i tre byggetrinn. Alle byggene har møtt stor interesse hos kjøpere og interessenter, og byggetrinn 1 og 2 er allerede utsolgte. Mange nøkler er overleverte til stolte boligkjøpere i alle aldre, og bomiljøet på Sandslimarka 33 blomstrer med godt naboskap, både innen for byggenes fire vegger og i de fine fellesarealene utendørs.

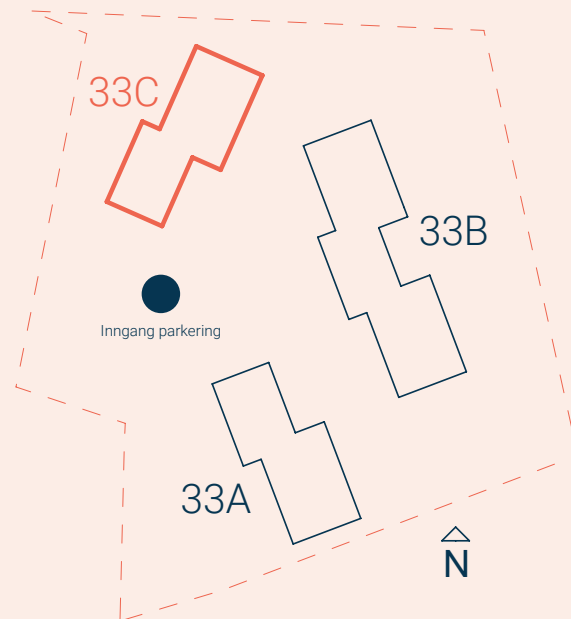
Byggetrinn 3 har moderne og arealeffektive leiligheter med flotte og solrike balkonger. Ta del i det pulserende miljøet på Sandslø med en leilighet i Sandslimarka 33C.



ETASJEOVERSIKT

Byggetrinn 3 står klart

Flytt inn allerede nå!



Sandslimarka 33C

1. etasje



Sandslimarka 33C

2. etasje



Sandslimarka 33C

3. etasje



Sandslimarka 33C

4. etasje



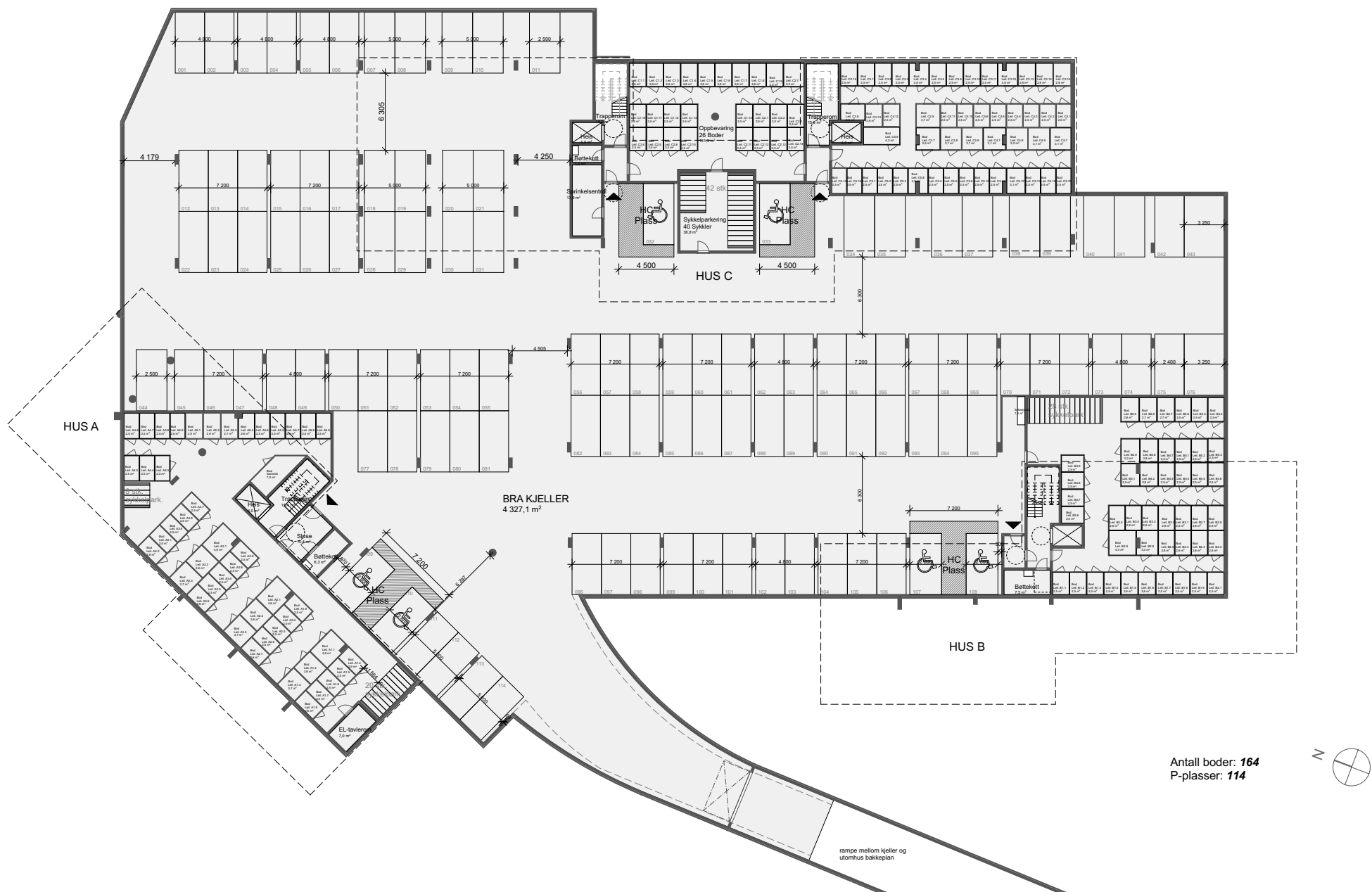
Sandslimarka 33C

5. etasje








Sandslimarka 33C

Parkeringskjeller



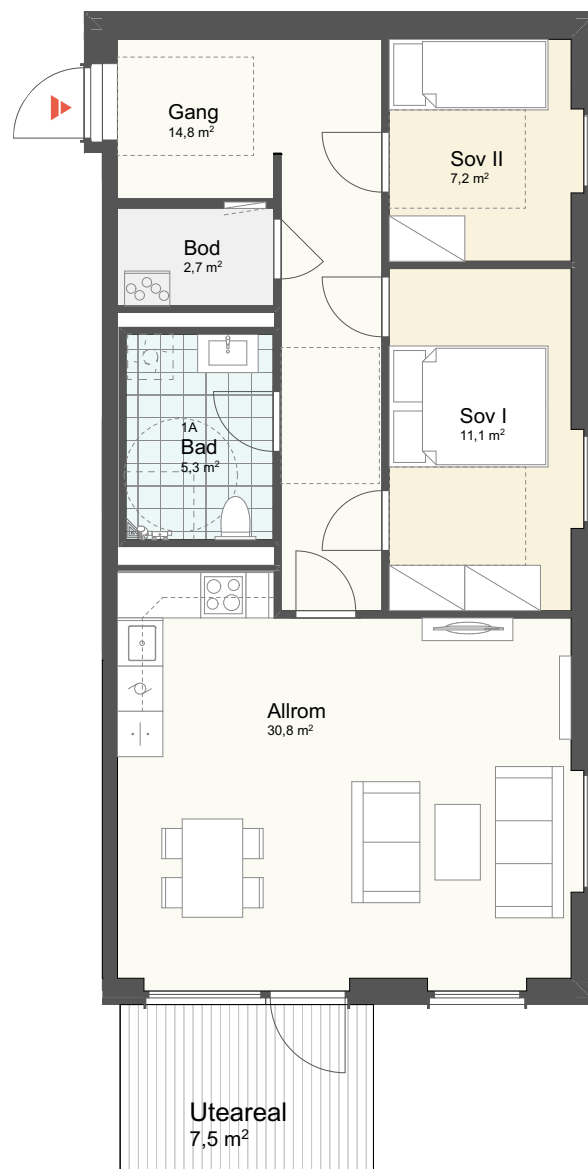


-  Gangbane heller ulike størrelser
-  Herregårdstein brunmix
-  Betongdekke brettskurt/børstet
-  Grusdekke
-  Tredekke
-  Asfalt
-  Eng
-  Plen
-  Fallunderlag lek (3 farger)
-  Bundekke/stauder
-  Elvstein
-  Trær
-  Busker
-  Renne betonghelle B35 cm
-  Åpen stein/pukk renne B30 cm
-  Rekkverk/flettverksgjerde
-  Granittkantstein 8x20x100
-  Granitt blokker sitteamfi
-  Taktill ledelinje (betongheller)
-  Taktill oppmerksomhetsfelt (betongheller)
-  Spilevegg
-  Betongmur liggende forskalling
-  Aco renne
-  Garasjelegg
-  Nye koter
-  Eiendomsgrense
-  Gangbelysning
-  Pullertbelysning
-  Ny kotehøyde
-  Eks kotehøyde
-  Fotskraperist
-  Overvannsledning
-  Sandfangskum (SF)
- Infiltrasjonskum (ISF)
- Kum/sluk
- Fall

PLANTEGNINGER

Leiligheter som dekker alle behov

Sandslimarka 33 kan tilby leiligheter med gode og funksjonelle løsninger. Velg mellom flere ulike leilighetstyper med opptil to soverom. Planløsningene tar høyde for en aktiv hverdag med plass til familie og venner.



Leilighetstype A

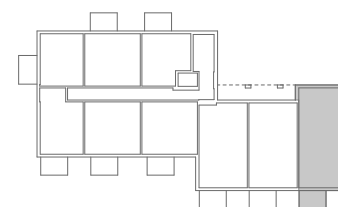
BRA: 76,1 m²

P-rom: 69,3 m²

Balkong: 7,5 m²

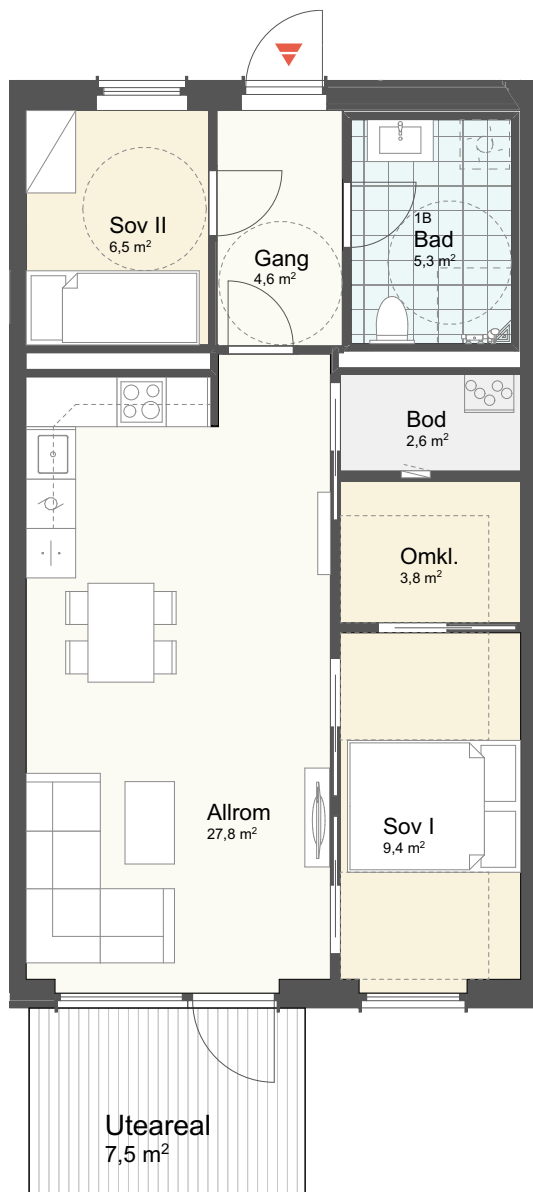
Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: NORD-VEST





Leilighetstype B

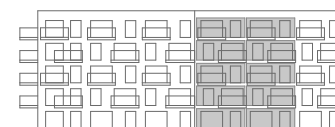
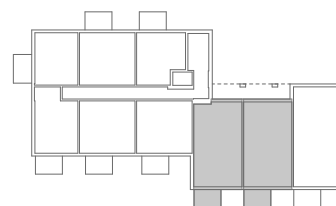
BRA: 64,3 m²

P-rom: 57,4 m²

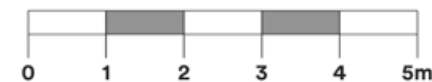
Balkong: 7,5 m²

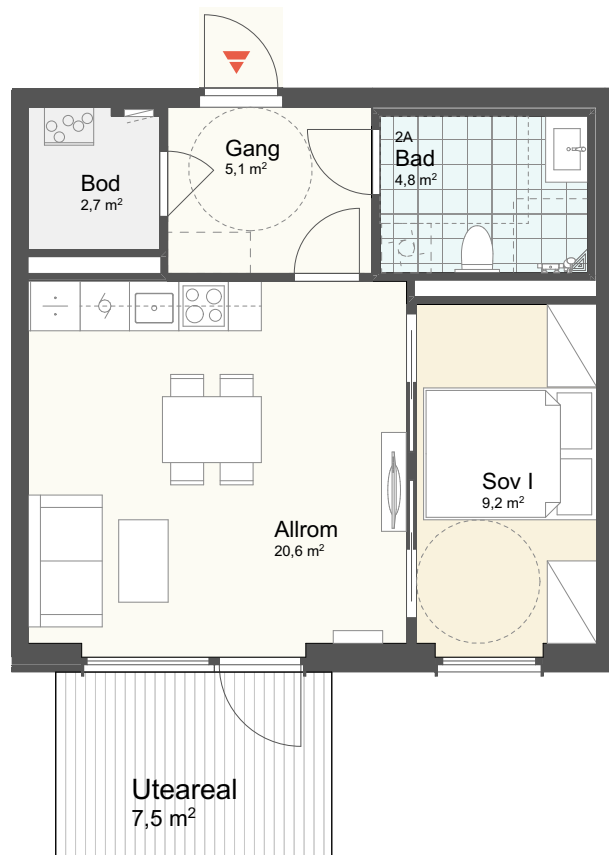
Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: NORD-VEST





Leilighetstype C

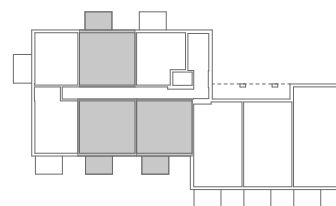
BRA: 45,7 m²

P-rom: 39,0 m²

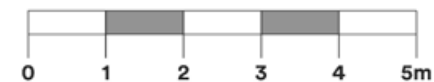
Balkong: 7,5 m²

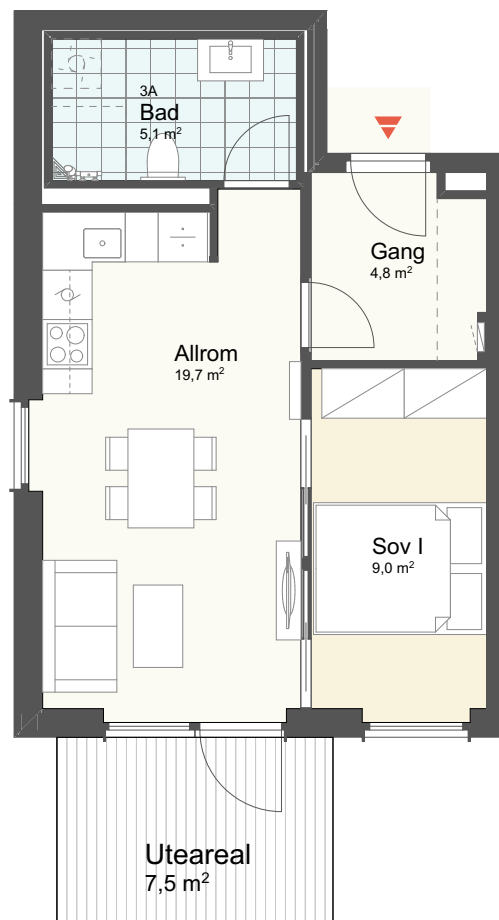
Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: NORD-VEST





Leilighetstype D

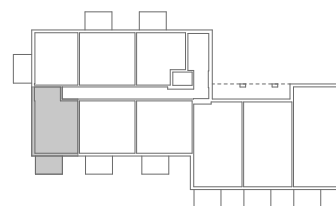
BRA: 41,3 m²

P-rom: 38,4 m²

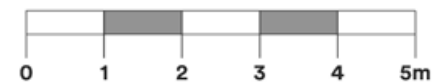
Balkong: 7,5 m²

Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: NORD-VEST



Leilighetstype E

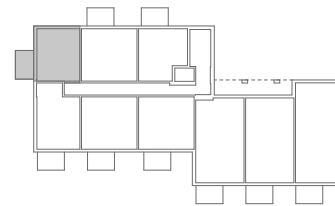
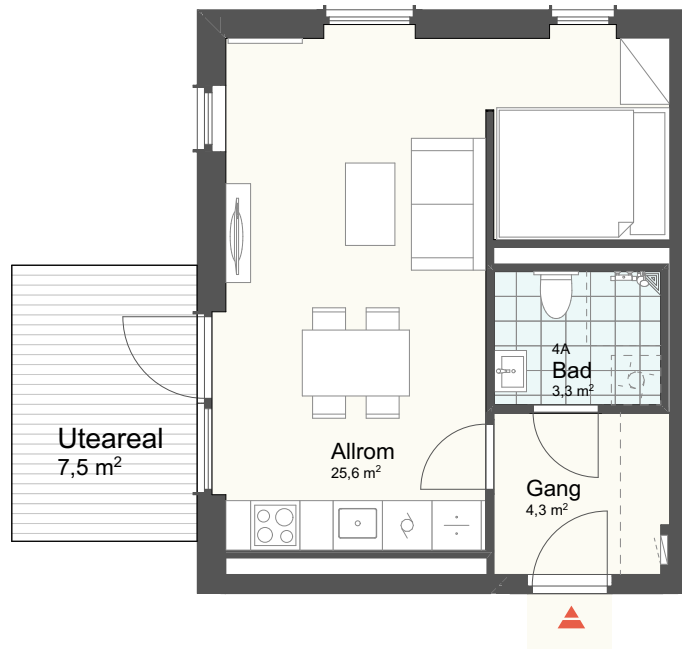
BRA: 35,1 m²

P-rom: 32,3 m²

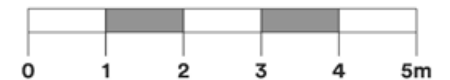
Balkong: 7,5 m²

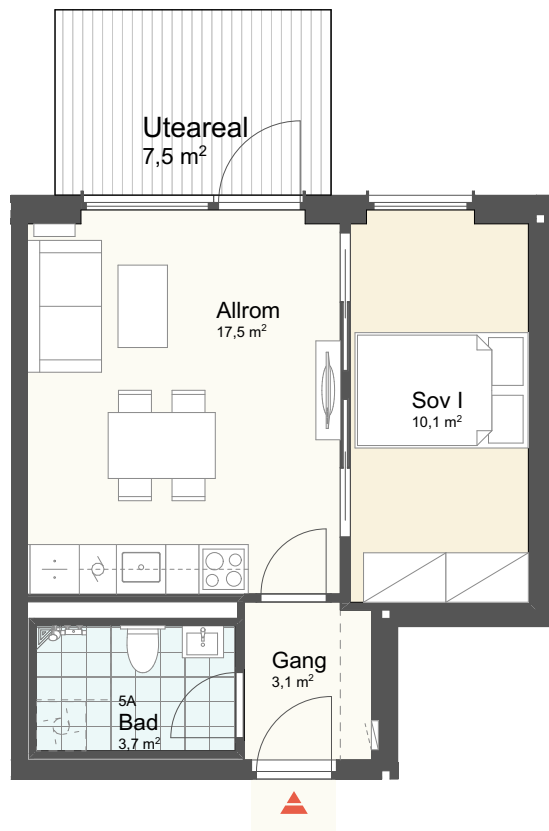
Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: SØR-ØST





Leilighetstype F

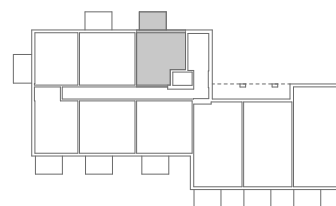
BRA: 36,0m²

P-rom: 33,6 m²

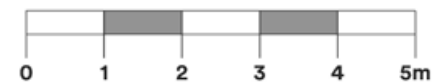
Balkong: 7,5 m²

Det finnes flere varianter av denne leiligheten i bygget.

Dette kan være speilvendning, speilvendning av balkong eller mindre endringer i leilighet/areal. Se boligvelger på nett for riktig variant



FASADE: SØR-ØST





Nøkkelinformasjon

Sandslimarka 33

Trinn 3

Fakta

Adresse: Sandslimarka 33C, 5254 Sandsli

Eiendomstype: Eierleiligheter / Eierseksjoner

Tomt: Felles eiet

Arealer: 64 m² – 76 m²

Ansvarlig megler:
Ximena Andrea Sagenes
xs@privatmegleren.no
M. 936 80 586

Vedlegg

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene.

Kort om prosjektet

Velkommen til Sandslimarka 33 - Trinn 3.

Kvalitetsleverandøren Brødrene Ulveseth Eiendom ferdigstilte nylig trinn 3 i utbyggingen av prosjektet på Sandslimarka.

Sandslimarka 33A-C huser totalt 164 moderne eierleiligheter fordelt på 3 bygg.

Trinn 3 som består av 45 boligseksjoner i et bygg som går over 5 hovedplan, sto nylig ferdigstilt med den første innflyttingen i juni 2022. Det er felles garasjeanlegg i grunnen under boligblokkene, hvor det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass. Her finner du i tillegg eksterne boder og felles sykkelparkering. For øvrig finnes også utvendig sykkelparkering.

Til trinn 3 (Sandslimarka 33C) er det en hovedinngang fra bakkeplan hvor man har heis og trappeoppgang. I tillegg har alle boligene adkomst direkte via garasjekjeller. Nedkjørsel til garasjeanlegg fra byggets sørside.

Flotte utomhusarealer med lekeplass, utetreningsstativer, benker og beplanting omkranser de tre bolighusene.

Adresse

Sandslimarka 33C, 5254 Sandsli
Sameiets navn: Sameiet Start Sandsli

Betegnelse

Gnr. 116, bnr. 8 Snr. 121 - 165 i Bergen kommune.
Ved kjøp av parkeringsplass, vil rettighet til denne bli tinglyst med 1/114 eierandel i snr. 1 som knyttes til leiligheten som et realsameie.

Bygg A, B og C vil bli organisert som ett eierseksjons-sameie – Sameiet Start Sandsli

Eier / Hjemmelshaver

Sandslimarka 33A AS
Prosjektleder: Frode Rønhovde
Salg/Kundekontakt: Bjarne Kahrs

Oppdragsansvarlig

Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org. nr. 915 624 251
Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen
Ansvarlig eiendomsmegler: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
Eiendomsmegler: Una Thoresen / Tel. 924 37 160

Oppdragsnummer

Hovednr.: 194 -21-9018
Underoppdrag: 194-21-0299 til 194-21-0343

Beliggenhet

Velkommen til Sandslimarka 33C!

Sameiet har en sentral plassering i Ytrebygda bydel som er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Boligblokkene ligger skjermet til med adkomst fra en sidevei til Sandslivegen. Her ligger du i rolige omgivelser, dog likevel med nærhet til det du måtte trenge av daglige servicetilbud.

Boligsameiet har flotte og varierte utearealer, et lunt og hyggelig gårdsrom med overbygget sitteamfi, lekeplass for de minste og utetreningsapparater for den mest aktive.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter

Nærområdet byr på det meste man behøver og veien

er kort til fasiliteter som butikker, spisesteder, arbeidsplasser, skoler og trening/turområder. Boligen vil ligge rett i nærheten av to bybanestopp, Sandslimarka og Sandsliveien, noe som bidrar til en enklere hverdag. I tillegg er det gode bussforbindelser i området.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Kiwi like ved, eller på Rema 1000 på Fanatorget. I Dolvik finner du både Meny og Rema 1000. Ønsker man et større utvalg er turen kort til Lagunen Storsenter og Laguneparken. Lagunen Storsenter rommer hele 160 virksomheter bestående av butikker, spisesteder, vinmonopol og flere service- og tjenestetilbud. I Laguneparken finner man også flere store varehus som blant annet Elkjøp, XXL og Skeidar. Volvat medisinske senter ligger også her.

For den aktive er mulighetene mange. Ønsker man innendørs trening kan man for eksempel benytte seg av treningssentrene Aktiv360 på Sandsli, idrett i Sandsliahallen eller Sats/Elixia Kokstad. Ønsker man frisk luft og natur er det fine turområder i nærheten som tur rundt Skranevatnet og fjelltur opp Storrinden. Skranevatnet er innen kort avstand og byr på vakker natur, samt brygger og benker for avslapping. For de som er glad i Golf er Fana Golfklubb et ypperlig valg. På sommerstid er det også fine bademuligheter rundt idylliske Nordåsvannet som Skjoldabukten. Det er også fine badeplasser i Steinsviken.

Det er gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra leiligheten som bla. Sandsli Kanvas barnehage, Akrobaten barnehage og Norlandia Capella barnehage for å nevne noen. På en kort spasertur kan barna gå til både Aurdalslia barneskole (1-7 klassetrinn), Skranevatnet skole (1-10 klassetrinn), samt Ytrebygda ungdomsskole. Det er også gangavstand til Sandsli videregående skole.



BEBYGGELSEN

Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde

Nærområdet består i dag for det meste av næring og spredt småhusbebyggelse med eneboliger/rekkehus. Området er generelt under fornyelse og vil i fremtiden bestå av flere nye boligkomplekser og næringsareal.

Bygninger

Sandslimarka 33B

- 1. etasje: C.1.1 – C.1.14
- 2. etasje: C.2.1 – C.2.15
- 3. etasje: C.3.1 – C.3.15
- 4. etasje: C.4.1 – C.4.15
- 5. etasje: C.5.1 – C.5.15

Parkeringskjeller under byggene som inneholder 114 parkeringsplasser, sportsboder og sykkelparkering for beboere i bygg A, B og C.

Boligtype

Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer

Sandslimarka 33C går over 5 hovedplan + parkeringskjeller

Byggeår

2022

Areal

BRA fra 64 - 76 m² jf. vedlagte tegninger
P-ROM fra 57 - 69 m² jf. vedlagte tegninger

P-rom er nettoarealet av rom beregnet for varig opphold inkludert

innvendige delevegger.

Primærrom består generelt av: stue, kjøkken, soverom, bad/wc/ vaskerom og gang/entre.

Sekundære rom består generelt av: Innvendig bod, evt. teknisk rom.

Det foreligger ikke kontrollmåling av arealet ved takstmann. Oppgitte arealer i salgsoppgaven baserer seg utelukkende på arkitekts arealberegninger fra bygget var under prosjektering.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.

Byggemåte

Boligene er bygget etter Byggteknisk forskrift – TEK 17 og er ferdigstilt i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.



ARKITEKT / ENTREPRISE

Arkitekt

MAD Arkitekter

Ansvarlig søker

MAD Arkitekter

Ansvarlig totalentreprenør

Brødrene Ulveseth AS

Utbygger

Sandslimarka 33A AS
Prosjektleder: Frode Rønhovde

Tillatelser

Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 05.07.2018 og igangsettelsestillatelse gitt i 3 omganger datert 20.02.2019, 04.07.2019 og 21.02.2020.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.06.2022.

Oppvarming

Oppvarming via radiator i stue. Oppvarming er basert på fjernvarme fra BKK. I gulv på bad er det elektriske varmekabler. Varmt forbruksvann varmes opp med fjernvarme.

Det er montert forbruksmåler i hver leilighet.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

Parkering

Det medfølger ikke parkering til leilighetene i Sandslimarka 33. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass.

Sameiet har 114 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. 6 av disse plassene er HC plasser og minimum 5 er satt av til bildelering.

- Ved kjøp av parkeringsplass, vil plassering av denne bli tildelt av utbygger
- Fri kjørehøyde vil være ca. 2.10 m
- Garasjeport styres via mobil, man kan enkelt ringe et nummer for åpning av port.
- Felleskostnad ved kjøp av parkeringsplass er kr. 200,- pr. mnd. Dette beløp kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.
- Det gjøres oppmerksom på at Easypark er ansvarlig for drift av

gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan brukes mot betaling. Gjesteparkeringen kan ikke benyttes til parkering for seksjonsiere eller andre fastboende i sameiet.

Samtlige parkeringsplasser leveres med mulighet for EL lading. Man kan enkelt koble seg opp etter å ha bestilt abonnement hos Ohmia Charging. Se vedlegg for mer informasjon og kostnad. Det gjøres oppmerksom på at kostnad vil variere etter type bil, kjørelengde mm.

Heis

Sandslimarka 33C huser 1 heis/trappehus. Heisen går til parkeringsanlegg og opp i alle leilighetsplan.



FELLESAREALER / HAGE

Adkomst

Fra Bergen sentrum:
Følg veien sørover forbi Danmarks plass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Merk at det er en del veiarbeider på denne traseen. Ta første til høyre ved rundkjøringen ved Biltema. Ta så til høyre i neste rundkjøring og igjen første til venstre. Boligprosjektet ligger på høyre hånd på toppen av bakken.

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomtetype / Arealer

Eiet tomt / Totalt ca. 11 600 m².

Eiendommen tilhører hele boligsameiet Start Sandli som består av 164 enheter.

,Terrasser i tilknytning til leiligheter på bakkeplan er seksjonert som eksklusivt tilleggsareal til disse boligene. Resterende tomteareal vil være fellesareal. Sameiebrøk er BRA hver enkel leilighet/ totalt BRA alle leiligheter og inkluderer uteareal og bodareal.

Beskrivelse av tomt/hage:

Fellesarealet mellom bolighusene er opparbeidet med blant annet lekeplass, utetreningsstativer, benker og beplantning



SAMEIET

Forretningsfører

OBOS er engasjert som forretningsfører

Beskrivelse av sameiet

Sameiet Start Sandsli er etablert som ett sameie bestående av:

Sandslimarka 33A består av 45 leiligheter
Sandslimarka 33B består av 74 leiligheter
Sandslimarka 33C består av 45 leiligheter
Garasje/bodanlegg i underetasje. Snr. 1 består av parkeringsplasser. Boder er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjon.

Vedtakter for sameiet følger vedlagt. Slike er bindende for kjøperne.

Det foreligger forslag til budsjett for sameiet, disse er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at denne vil kunne bli justert etter at sameiet har vært i drift.

Sameiet vil være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 boligseksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner, § 23.



OFFENTLIGE FORHOLD

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst skjer via privat vei ifølge Bergen kommune.

Faste løpende kostnader

- Strøm og «vann til oppvarming og tappevann» etter forbruk
- Innbo forsikring (Må tegnes av kjøper)
- Fellesutgifter – se prislister for estimerte fellesutgifter pr. leilighet
- Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter p-anlegg – (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)

Kommunale avgifter

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da bygget er nyoppført. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk www.bergenvann.no/regulativt_m_priser.html
Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2022 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år

Eksempel på bolig med størrelse på 50 m² (stipulert forbruk):
Vann: kr. 2 167,-

Avløp: kr. 2 359,-
Renovasjon: kr. 2 474,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2020 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,- Totalt pr. år ca. kr. 10 000,-. Avvik vil forekomme.

Fellesutgifter

Kjøperne må delta andelsmessig i felleskostnad fra overtagelse. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.

Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader.

Internett og TV:

Tv og internett er levert fra Telenor. Sameiet har 5 år binding hos Telenor. Forskjellige typer abonnement kan tilbys. Basisabonnement er inkludert i felleskostnader.

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

Se vedlagte prislister for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.

Tinglyste servitutter / rettigheter

Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets

kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

1923/901098-1/106 Bestemmelse om veg tinglyst 24.04.1923
1927/901325-1/106 Erklæring/avtale tinglyst 24.05.1927
Grensegangssak

1940/302868-2/106 Bestemmelse om veg og gjerde tinglyst 02.10.1940
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr: 99 Bnr:13

1944/303678-2/106 Bestemmelse om veg og gjerde tinglyst 20.11.1944
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr: 99 Bnr: 16

1944/303989-1/106 Erklæring/avtale tinglyst 16.12.1944
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:16
Bestemmelse om fiskerett, veg
Gjelder denne registerenheten med flere

1945/301186/87-2/106 Bestemmelse om veg og gjerde tinglyst 21.04.1945
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:17

1945/301187-2/106 Bestemmelse om veg og gjerde tinglyst 21.04.1945
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:18

1945/302292-2/106 Bestemmelse om veg og gjerde tinglyst 11.08.1945
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:19

1951/301456-1/106 Erklæring/Avtale tinglyst 06.03.1951

1958/300503-1/106 Skjønn tinglyst 01.02.1958
I anledning veigrunn til veianlegget Rådal – Håvardstun - Flesland

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/306884-1/106 Erklæring/avtale tinglyst 07.11.1961

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/16505-2/106 Bestemmelse om vannledn. tinglyst 03.07.1980

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:105

Best. om rep. og vedl.hold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/15697-1/106 Bestemmelse om veg tinglyst 07.07.1981

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:105

Rett til å heve veien p.g.a. kloakkledning.

Anleggsseksjonen må samtykke i evnt. slettelse.

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/29022-1/106 Bestemmelse om vannledn. tinglyst 11.12.1981

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8

Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/443163-1/200 Bestemmelse om nettstasjon tinglyst 15.04.2019

Rettighetshaver: BKK NETT AS

Org.nr: 976944801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om adkomstrett

2021/ 321443-1/200 Bestemmelse om adkomstrett tinglyst 17.03.2021

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 116 Bnr: 127 Snr: 1 -10

2021/ 321443-2/200 Bestemmelse om parkering tinglyst 17.03.2021

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 116 Bnr: 127 Snr: 1 -10

2021/ 321443-3/200 Rett til utskilt tomt tinglyst 17.03.2021

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 116 Bnr: 127 Snr: 1 -10

2021/333367-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 19.03.2021

Rettighetshaver Bergen kommune org.nr. 964338531

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Adkomsrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

2021/333421-1/200 Bestemmelse om adkomsrett tinglyst 19.03.2021

Rettighetshaver Knr. 4601 gnr. 116 bnr. 179 snr. 1-2

2021/333421-2/200 Bestemmelse om parkering tinglyst 19.03.2021

Rettighetshaver Knr. 4601 gnr. 116 bnr. 179 snr. 1-2

2021/314161-1/200 Seksjonering tinglyst 16.03.2021

Opprettet seksjoner:

Snr.

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk:

Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være

pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.

Reguleringsforhold

Side 26-27.



ØKONOMI

Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte prisliste

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste
- Tinglysning Skjøte: kr. 585,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 585,-
- Panteattest: kr. 172,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 5 000,-

Oppgjør

Oppgjøret blir foretatt av:

Vestoppgjør AS

Foretaksregisteret 920 376 355

Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun

Tlf.: 55 32 11 00

Epost: post@vestoppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

Fult oppgjør ved overtagelse.

Finansiering

Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på

finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Ligningsverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2019 og 2020 settes formuesverdien av primærboliger til 25 prosent av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger). Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisenummer 90027826

Energiattest

Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- lys grønn. Endelig energimerke for hver bolig vil bli levert på kontraktsmøte.

Garantistillelse

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles dersom avtale inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11.

Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal

garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Diverse

- Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Sandslimarka 33C og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå komplett salgsoppgave før kjøpetilbud inngis.

- Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.

- Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser.

- Arbeidene er utført etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene

- Boligene leveres i byggrensjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.

- Det gjøres oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør en mangel, og at selger dermed ikke har plikt til å utbedre:

A) Sprekkdannelse i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krumpinger av materiale fra byggetiden.

B) Reparasjoner som inngår i vanlig vedlikehold, eller forhold som oppstår på grunn av manglende vedlikehold

C) Feil som skyldes uforsvarlig bruk av eiendommen, herunder heksesot.

D) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse

- Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor

ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

- Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv.

- Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

- Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Overtagelse

Etter avtale



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lov om hvitvasking

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Eierskifteforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.

Budgivning

Som budgiver hos PRIVATmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på PRIVATmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.

Sentrale lover / kontrakt

Handelen reguleres og gjennomføres etter hele avhendingslova. Leilighetene leveres med slik standard som fremvist på visning.

Kontrakter vil utformes i samsvar med avhendingslova og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt.

Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

Bilag

- Prisliste
- Situasjonsplan
- Utkast til vedtekter sameiet Start Sandsli
- Forslag til sameiebudsjett
- Kjøpetilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg..

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
61500000	140 - Frisiktzone	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,4 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

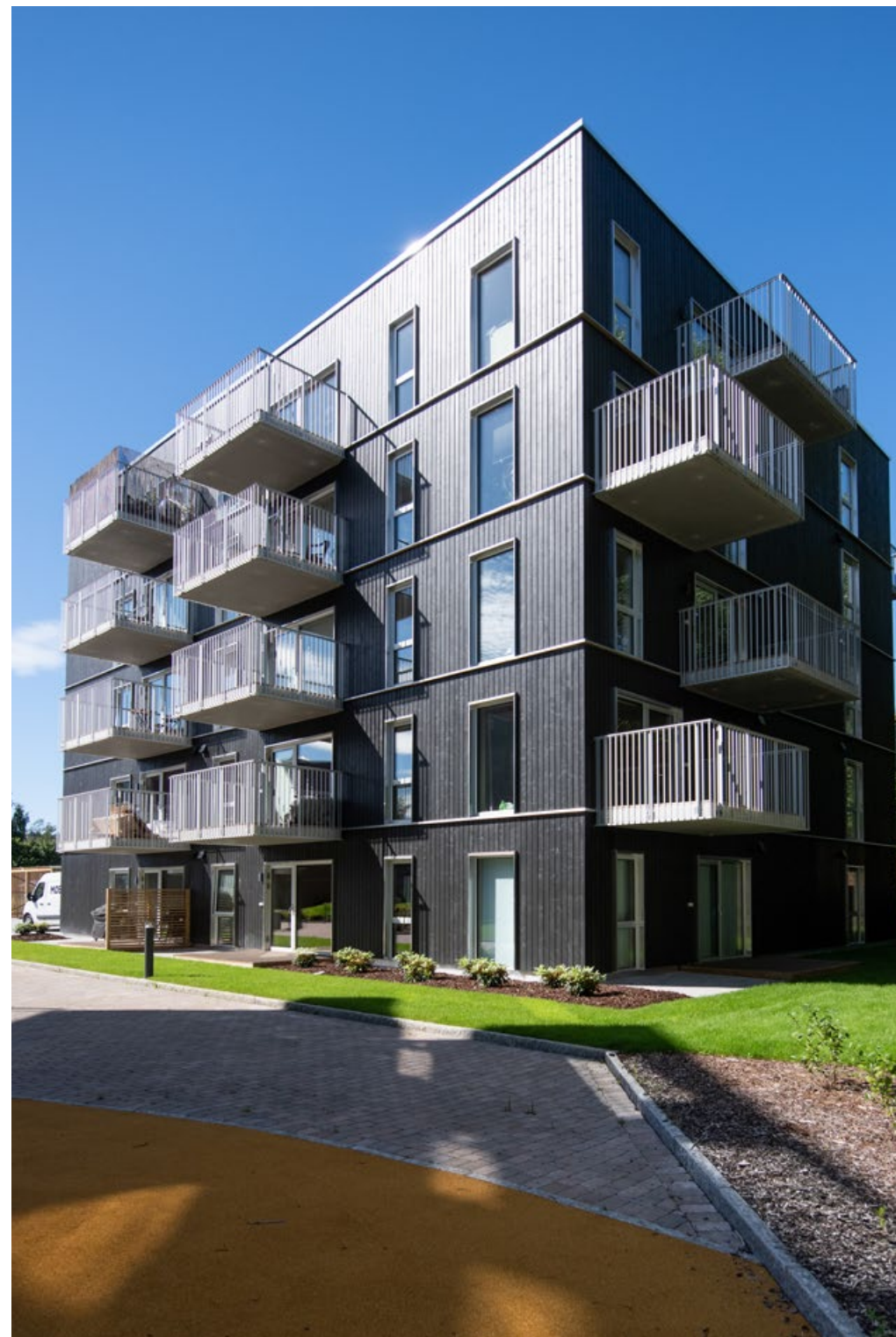
[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
66080000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 127, SANDSLIMARKA	201813690
64740000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN	201520477
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI	201221859
62150000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 114, 217 MFL., SANDSLIKRYSSET	200907087

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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





Vedtekter for eierseksjonssameiet Sandslimarka 33

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

1. Eierseksjonssameiet

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

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret

og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og hvitevarer
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en

seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

6.1 Generelt om parkering

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

Sameiet har tilgang til 23 gjesteparkingsplasser i plan 0. Disse parkeringsplassene er til bruk for sameiets gjester, og må kun benyttes i samsvar med gjeldende vedtekter og retningslinjer for bruk av garasjeanlegget i snr. 1. Det kan bli krevd betaling for parkering på gjesteparkeringen.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes til parkering for seksjonseiere eller andre fastboende i sameiet. Minimum 5 av disse parkeringsplassene skal dog settes av til bildelering.

6.2 Ladepunkt

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

6.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkingsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven

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

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

6.4 Sykkelparkering

Sameiet disponerer i fellesskap sykkeloppstillingsplasser i kjelleretasjen og utvendige sykkelparkering.

7. Boder

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

8. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på slik måte: 80% av driftskostnader etter sameiebrøken og 20%

med likt beløp per seksjon. Kostnader til evt. felles avtale om grunnpakke på bredbånd og/eller tv deles med likt beløp per seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan andre kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

10. Seksjonseierens ansvar utad

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

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte

stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

Hvis tiltak etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

11.3 Årsmøtet

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

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

Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

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

11.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning,
- behandle, og eventuelt godkjenne, styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, herunder påse at sameiet har engasjert revisor,

- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer, dersom noen av disse er på valg.

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

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

11.6 Møteledelse og protokoll

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

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

12. Styret

12.1. Valg av styre

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

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til

å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2. Styremøter

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

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

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

utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3. Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

13. Forretningsfører og andre funksjonærer

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal engasjere forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, og styret er ansvarlig for å gi instruks til sameiets

funksjonærer, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

14. Inhabilitet

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

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

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

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

16. Mindretallsvern

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

17. Regnskap

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

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

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

20. Forsikring

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

21. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

22. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Advarselen

skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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

23. Eierseksjonsloven

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



Forslag til budsjett

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 3492 Sameiet Sandslimarka 33

DRIFTSINNEKTER	Sum
Innkrevde felleskostnader	2 769 922
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNEKTER	2 769 922

DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	21 150
Styrehonorar	150 000
Revisjonshonorar	12 000
Forretningsførerhonorar	193 000
Konsulent og forvaltn.tjen	30 000
Drift og vedlikehold	630 000
Forsikringer	350 000
Festeavgift	0
Kommunale avgifter	0
Kostnader sameie (utomhus, garasje med mer)	0
Energi / fyring	300 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	984 000
Andre driftskostnader	418 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 088 150

DRIFTSRESULTAT	-318 228
-----------------------	-----------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER	
Finansinntekter	1 000
Finanskostnader	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	1 000

ÅRSRESULTAT	-317 228
--------------------	-----------------



Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nybygg v/Ximena Andrea Sagenes
Tlf: 93 68 05 86 Mail: xs@privatmegleren.no

Foreiendommen: Sandslimarka 33C

Gnr. 116 Bnr. 8 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-21-9018

Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. _____ med bokstaver: 00/100

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehold for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf.nr.
Lån	Kr
Egenkapital	Kr
Totalt	Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea?

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verdvurdering av egen eiendom fra Privatmegleren

JA NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende til og med den:

Dato: _____ Kl.: _____

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgivning og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». Kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud ligger vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels-og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf./mob.:	Tlf./mob.: Tlf. arb.:
Dato:	Dato:
Sign.:	Sign.:

(Fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept/motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:



Sandslimarka 33▶

Har du bestemt deg for leilighet?
Eller ønsker du å diskutere dine muligheter?



Ximena Andrea Sagenes
xs@privatmegleren.no
936 80 586



Una Helen Thoresen
uht@privatmegleren.no
924 37 160