



Æ

Vindharpevegen 4E

5237 Rådal • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Eivind Kalve

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | SALGSLEDER

98 15 11 91

ek@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	203

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Vindharpevegen 4E, 5237 RÅDAL

MATRIKKE

Gnr. 120 Bnr. 478 Snr. 22 i Bergen kommune
I tillegg medfølger 85/7516 ideell andel på gnr. 120 og bnr. 137 som omfatter realsameie. Realsameiet består av interne felles veier og uteareal.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 95 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2012

TOMT

Fellestomt 4551 kvm

PRISANTYDNING

4 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 22.02.24 11:32

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 982,- pr. 31.12.23
Andel fellesformue: kr. 20 176,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 690 000,- (Prisantydning)
kr 1 982,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 691 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 117 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 691 982,-))

kr 118 510,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 810 492,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 819 742,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 581,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bygningsforsikring, renhold mv. fellesareal, gartner, vedlikeholdsfond, grunnpakke TV/internett, forretningsførsel BOB.

Styreleder opplyser om at det ikke foreligger noen planer om økning per dags dato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 873 pr. år

EIER

Sjur Børve Rebekka Gjerde Hauso

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger fast parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg med elbillader fra 2020.
Gjesteparkering ved Vindharpen barnehage.

Beliggenhet

BELIGGENHET

EIE Eiendomsmedling har gleden av å ønske deg velkommen til Vindharpevegen 4E, som ligger perfekt til for deg som ønsker å bo i trygge, veletablerte omgivelser i direkte nærhet til bybanestopp!

Området byr ellers på flotte omgivelser, med gode muligheter for å holde seg aktiv med diverse turområder hvor du kan både jogge og sykle. Det kort vei til Nordåsvannet, hvor du finner gode bademuligheter, blant annet i Skjoldabukten. Ved Nordåsvannet ligger også Bergen roklubb med fine fasiliteter. Innenfor gangavstand ligger Skranevatnet og her ligger Sandsli fotballbane og Søvik fotballbane. Perfekt for den fotballinteresserte familien.

Gangavstand til eventyrlige Siljustøl med skog og parkanlegg, samt Smøråsfjellet. Trives du best på treningssenter ligger Sats Lagunen og EVO på Nordås i gangavstand fra leiligheten.

Området kan for øvrig by på nærhet til barneskoler, ungdomsskoler, Nordahl Grieg videregående skole, samt et rikt utvalg av barnehager. Læringsverkstedet Steinsvikkroken Barnehage er en ny, flott og stor barnehage som ligger i umiddelbar nærhet.

Her bor du få minutter med bil unna Lagunen Storsenter som har et bredt utvalg av shoppingmuligheter, restauranter, vinmonopol m.m. Dersom du foretrekker å ta buss så er det kort avstand til busstopp hvor buss går hyppig til Lagunen bussterminal. Beliggenheten gir nærhet til Sandsli, Kokstad og Flesland, som har mange arbeidsplasser. Bilturen i retning Flesland tar ca. 8-10 minutter.

Her er det også effektiv infrastruktur med kort kjøretur til Flesland, industriområdene på Kokstad/Sandsli, samt motorvei til sentrum. Nærmeste bybanestopp er Råstølen som ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Bybanestoppet ligger ved den nye Zinken Hopp skole, den nye fysakhallen og Rema 1000 Råstølen.

TOMT

Fellestomt, 4551 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg:

85 kvm (BRA-i)

10 kvm (BRA-e)

15 kvm (TBA)

Leiligheten går over et plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Entré, Bad , Bod , Stue/kjøkken og 2 soverom.

Den innvendige boden er på 3,1 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod i kjeller på 10 kvm (BRA-e), samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av tre- og

betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en sperretak konstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 95 kvm

Standard

STANDARD

EIE Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Vindharpevegen 4E, en kjempefin 3-roms selveierleilighet med meget sentral beliggenhet på Råstølen med flere gode fritidstilbud og nydelige solforhold! Leiligheten er bygget i 2012 og har fin standard. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med de fantastiske vindusflatene, gode takhøyde og plassering i sameiet.

Entré

Du kommer inn via egen inngang, som gjør at du føler du kommer inn i noe større enn en leilighet. Vi ønsker velkommen inn til Vindharpevegen 4E. Det første som møter deg innenfor døren er en praktisk entré som er 10 kvm. I entréen er det en 3-stavs eikeparkett som er gjennomgående i boligen, slette malte vegger og himling. Entréen har plass til et romslig garderobeskap som gir godt med oppbevaring for yttertøy og sko.

Bad

Badet er helfliset og har hvitlakkerte aluminiumsplater i himling og er av god størrelse på 5,9 kvm. Badet har innfelte downlights i himling og gulvvarme. Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er levert av vedum, villeroy & boch og gustavsberg.

Stue/Kjøkken

Leiligheten har en luftig åpen kjøkkenløsning forbundet med stuen på hele 39 kvm. Fasongen på stue/kjøkkenet byr på særegne vinkler som skiller leiligheten ut. Her er det plass til både sofa, tv-benk, samt et stort spisebord. Kjøkkenet er levert av Designa. Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Leiligheten har ventilasjonsanlegg fra Flexit. Vinduene gir rikelig med naturlig lysinnslipp samt en usjenert utsikt til leilighetens uteplass.

Soverom

Leiligheten har to soverom på 12 kvm og 11,4 kvm. Soverommene har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap, og er malt i henholdsvis 2022 og 2024. Soverommene får godt med naturlig lys og morgensol fra de store vinduene.

Terrasse

Leiligheten har en meget romslig og solrik vestvendt markterrasse som går over i sameiets flotte plen og hage utenfor. Her er det lagt terrassebord fra Møre Royal i 2021. Det ble satt opp levegg mot nabo i 2023. Her blir det hyggelig å tilbringe varme sommerkvelder med venner og familie. Det er usjenert utsikt mot kommunalt grøntområde fra uteplass og stuen, og du får følelse av å bo i noe mer skjermet enn en leilighet.

Bod

Leiligheten har en svært praktisk innvendig bod på 3,1 kvm. med god oppbevaringsplass.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2013 vedrørende nybygg bolig.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet og fjernvarme:
- Varmekabler på bad
- Radiatorer på soverom og i kjøkken/stue"

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -
Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 873 pr. år

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 5330 pr.år i 2023 ifølge Bergen kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 581,- pr.mnd.

Bygningsforsikring, renhold mv. fellesareal, gartner, vedlikeholdsfond, grunnpakke TV/internett og forretningsførsel.

Felleskostnadene utgjør kroner 2581,-

Herunder:

Forsikring 230,00,-

Vedlikeholdsfond 452,00,-

Tv og internett 528,00,-

Felleskostnader 1 371,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESJELD

Sameiet har ingen lån.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde sameiet følgende tall:

- Underskudd kr -188 208,-

- Disponible midler kr 672 800,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Underskuddet skyldes oppsett av nytt gjerde og sykkelstativ i garasjen og dette lå ikke inne i budsjetteringene for 2022 ifølge styreleder.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende Skadeforsikring Polisenummer: 499981

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 000 081,- Som sekundærbolig Kr. 3 800 308,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet ObiWan-Kenobi, Orgnr: 998593190

FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

-Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg:

-Sikringsskap med automatsikringer.

-Hovedsikring på 40 ampere.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret. og fjerne alle eksremitter i fellesanlegg. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn med platetopp.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen.

Selgerne tar med seg taklampe over stuebord, eikeknagger i gangen og to nattbord i eik på hovedsoverommet.

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Erklæring tinglyst 21.03.2012 med dagboknr 231822 vedrørende seksjonering.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til blokkbebyggelse ifølge Bergen kommune.

PlanID: 15760000
Reguleringsformål: 113 - Blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 74,1 %

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byforttettingssone ifølge Bergen kommune.

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY
Dekningsgrad: 99,8 %

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 690 000,- (Prisantydning)
kr 1 982,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 691 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 240,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 117 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 691 982,-))

kr 118 510,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 810 492,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 819 742,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 115)
Provisjon 1,4 (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 691 982,-) (Kr.65 660)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Betalingsgebyr - Styling (Kr.750)
Direkteutlegg selger - styling (Kr.11 200)
Grunnpakke (Kr.14 990)
Provisjon - redusert pga helgetillegg (Kr.- 1 500)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 275)
Markedspakke 2 (Kr.19 990)
Oppgjør (Kr.7 990)
Totalt kr. (Kr.144 370)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

81-24-0094

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30

minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Simon Aasen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mob: 41 62 42 74
[/ E-post: saa@eie.no

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgsleder Eivind Kalve

SAKSBEHANDLERE

Eivind Kalve
EIE Bergen Sentrum
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgsleder
Mob: 98 15 11 91 / E-post: ek@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



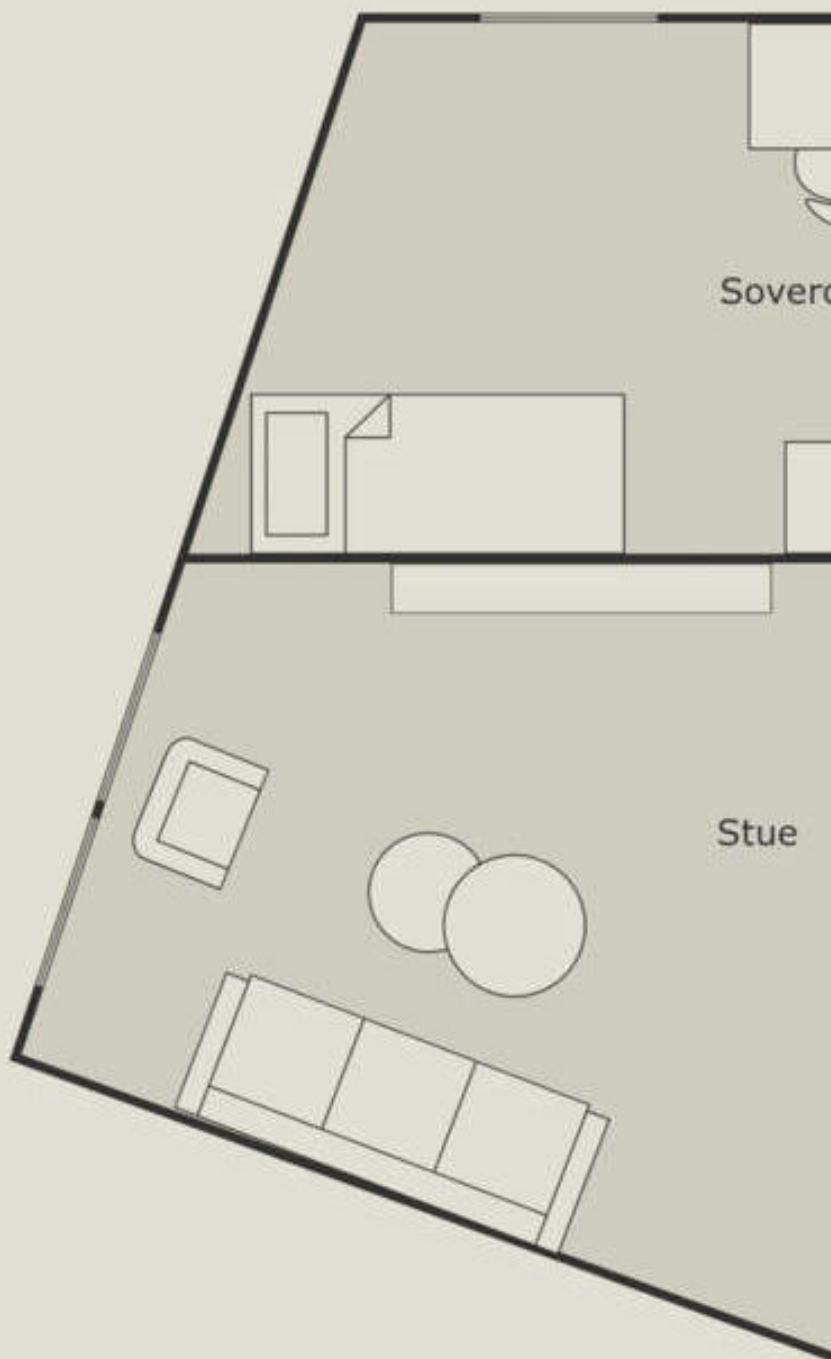


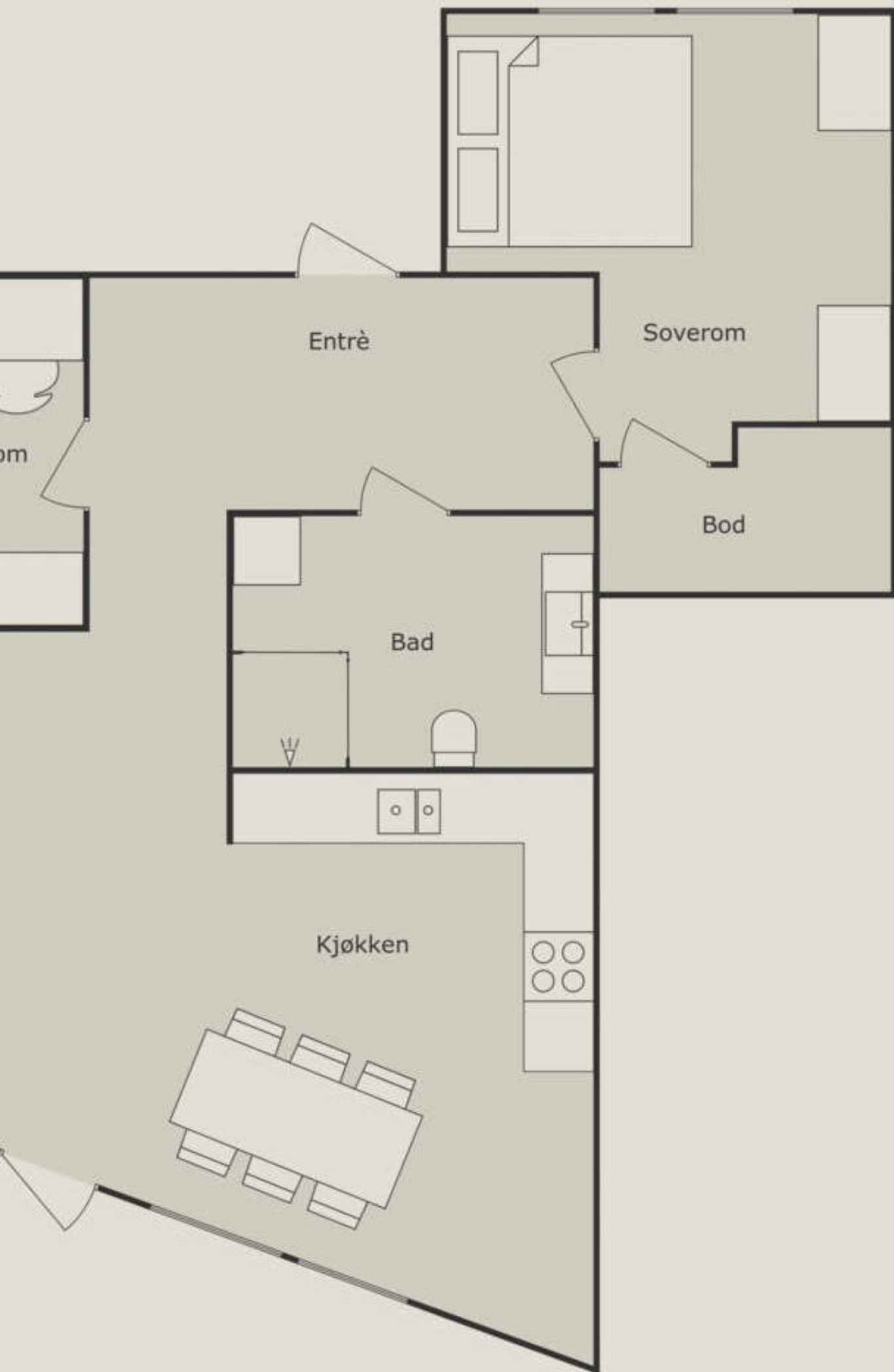


Vindharpevegen 4E

5237 Rådal

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer







































































































































VINDHARPEN BARNEHAGE

Parkering for ansatte og foresatt

Hverdager 07 – 17













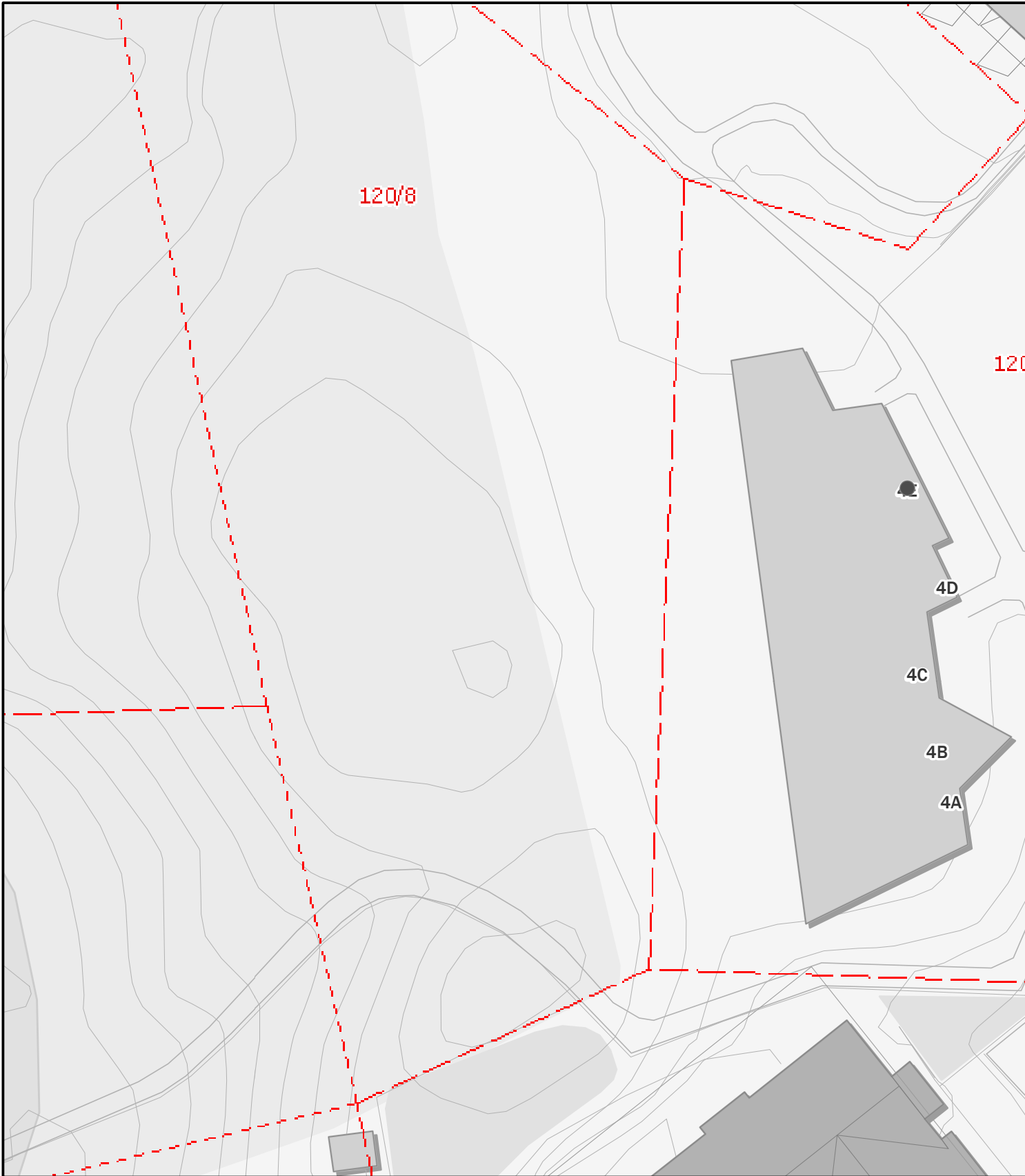






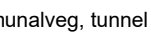
INFORMASJON & DOKUMENTER





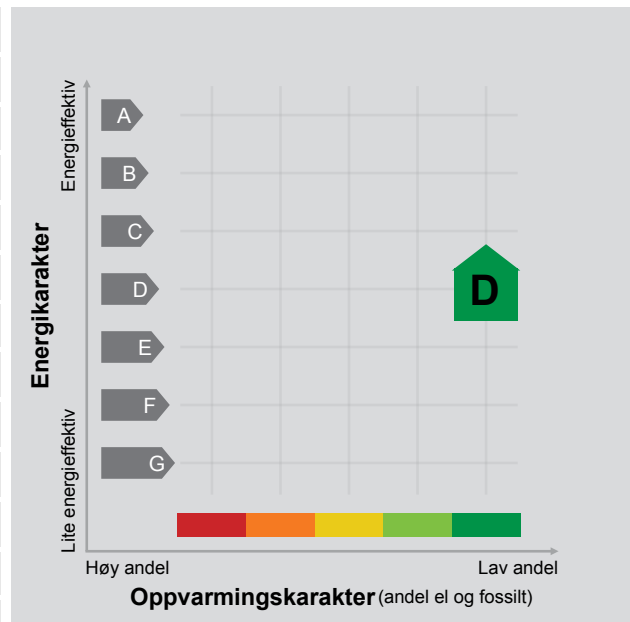
23.2.2024, 11:14:28

Eiendomsflater	Vann- og avløpsledning	Vann- og avløpsledning	□ Sluk m/sandfang	 Gang og sykkelveg, Komm
Eiendomsgrenser	--- Spillvannledning	— Vannledning	□ Sluk	Veg
— Sikker grense	--- Overvann	Vann- og avløpspunkt	■ Vegflate	— Enkelbilveg, Fylkesveg
- - - Usikker grense	Vann- og avløpsledning	* Pumpestasjon; overvann	Fortau	— Enkelbilveg, Kommunalveg
Eiendomstekster	--- Spillvannledning	○ Kum	— Fortau, Fylkesveg	— Enkelbilveg, Privat
Vann- og avløpsledning	--- Overvann	○ Sandfangskum	Gang-/sykkelveg	
— Vannledning	--- Borehull	□ Gatesluk	--- Gang og sykkelveg, Kommunalveg	



ENERGIATTEST

Adresse	Vindharpevegen 4E
Postnummer	5237
Sted	RÅDAL
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300087517
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c59ffd8f-18ca-4b61-b04f-bd3a18ddaabc
Dato	13.02.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 6 432 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 432 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vindharpevegen 4E
Postnummer: 5237
Sted: RÅDAL
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 13.02.2024 23:06:05
Energimerkenummer: c59ffd8f-18ca-4b61-b04f-bd3a18ddaabc

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 478
Seksjonsnummer: 22
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300087517

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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 6: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Tilstandsrapport

📍 Vindharpevegen 4 E, 5237 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 478, snr. 22

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 95 m²



Befaringsdato: 19.02.2024

Rapportdato: 22.02.2024

Oppdragsnr.: 22097-1106

Referansenummer: TU1348

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en sperretak konstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 1. etasje.

Oppført i 2012.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entré (10 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (11,4 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3,1 kvm):

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,9 kvm):

Badet er helfliset og har hvitlakkerte aluminiumsplater i himling.

Innfelte downlights i himling og gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken (39 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat

benkeplate med nedfelt vask av stål. Plass/opplegg for

kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Ventilator.

- Oppvaskmaskin.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet og fjernvarme:

- Radiatorovner på soverom og i stue/kjøkken.

- Gulvvarme på bad.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Bad

- Overflater vegger og himling.

- Overflater gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt.

- Overflater og innredning - kjøkken.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	85	0	0	85
Kjeller	0	10	0	10
Sum	85	10	0	
Sum BRA	95			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

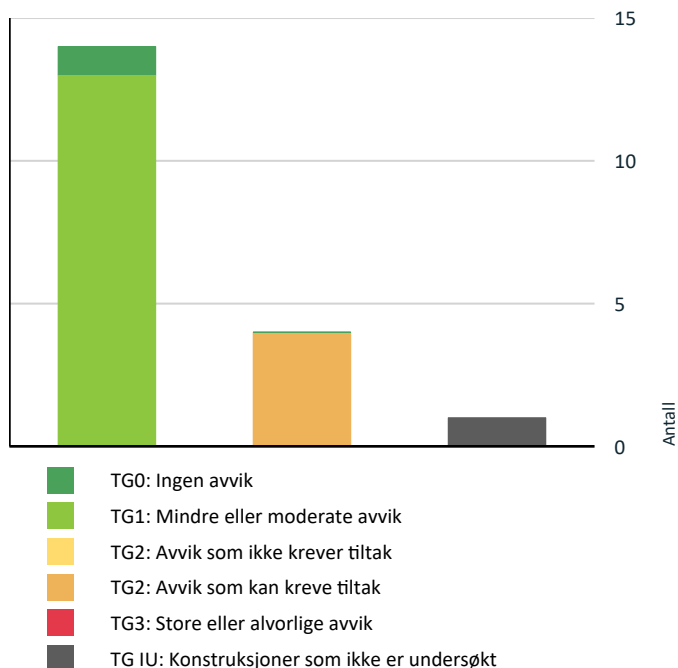
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

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 > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entredør av tre.

TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre/aluminium med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 15 kvm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Entré (10 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (11,4 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3,1 kvm):

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,9 kvm.

Badet er helflisset og har hvitlakkerte aluminiumsplater i himling. Innfelte downlights i himling og gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/sprekker i enkelte fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på endringer i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 30 mm fall målt 80 cm fra sluk.

- 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Areal: 39 kvm.

3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre svelling i benkeplate v/vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket i dag, ny fuget er lagt av eier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming via elektrisitet og fjernvarme.

- Radiatorovner på soverom og i stue/kjøkken.
- Gulvvarme på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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.

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

- 20 ampere 1 stk.
- 15 ampere 8 stk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke kjent utført arbeide etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thunestvedt AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). 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/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	85			85	15	
Kjeller		10		10		
SUM	85	10			15	
SUM BRA	95					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Entré , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 10 kvm.
- Soverom 1: 12 kvm.
- Soverom 2: 11,4 kvm.
- Bod: 3,1 kvm.
- Bad: 5,9 kvm.
- Stue/kjøkken: 39 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod: 10 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Sjur Børve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	478	0	22	4551 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vindharpevegen 4							
Hjemmelshaver							
Hauso Rebekka Gjerde, Børve Sjur							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	19.02.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk			Ingen	0	Nei
Egenerklæring	19.02.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	19.02.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.
- Areal 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 godkjenning 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU1348>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240094
Adresse	Vindharpevegen 4E		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 9 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende Skadeforsikring AS	Polise/avtalenr	Avtalenr. 499981, produkt nr. 2299306
Selger 1 Fornavn	Sjur	Etternavn	Børve
Selger 2 Fornavn	Rebekka	Etternavn	Gjerde Hauso

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2013.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger tilstandsrapport fra vårt kjøp i 2019, utarbeidet av Vesttakst AS v/ Byggmester Ingolf Høvik, datert 16. mars 2019.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Husordensregler
For
Sameiet ObiWan-KenObi

Vedtatt av styret 16.februar 2015, sist endret 28.04.2022

1. Målsetting

Husordensreglene har til hensikt å fremme miljø og trivsel for alle som bor i Sameiet ObiWan-KenObli.

2. Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboernes plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til seksjonen.

3. Dører og garasjeporter

Dører til boder o.l. skal alltid være låst.

4. Ro og Orden

Seksjonene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Ved grilling på terrasse/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Trekullgrill er ikke tillatt.

5. Avfall, aviser o.l.

Det er plassert containere for papp, papir og restavfall på hjørnet til venstre ved innkjøring til garasjen. Benytt disse i samsvar med regler fra BIR. Plast skal settes ut, merket sted ved containere, i egne sekker (fås i dagligvare-butikk) like i forkant av tømmedag. Kalender for innsamling/tømming av plastavfall finner du på oppslagstavle ved garasjeport og/eller på BIR sine egne nettsider.

Alt øvrig avfall må leveres på BIR sine gjenvinningsstasjoner.

6. Fellesarealer

Av hensyn til renhold, trivsel og adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjeanlegget, hvor kun boden skal brukes til oppbevaring.

7. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret, og fjerne alle ekskrementer i fellesanlegg. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

8. Skader, mangler

Skader eller mangler på sameiets eiendom må straks meldes styret.

9. Parkering bil og sykkel

Beboere kan parkere på eierseksjonens plass i garasjen. Gjesteparkering er reservert for gjester.

Det er oppsatt eget stativ for sykkelparkering. For øvrig må sykler settes i leilighetens bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler langs husveggene.

ÅRSMØTEPROTOKOLL ORDINÆRT I SAMEIET

OBIWAN-KENOBI 2022

Sted: Kvernslåttan Barnehage

Dato: 20.April 2023

Møtet ble åpnet av: Styreleder Linda Garvik

Til stede fra styret: Linda Garvik, Lisbeth Kakeberget, Odd Martinsen
Frode Fosshagen hadde meldt fravær på grunn av sykdom

Til stede fra BOB: Det stilte ingen fra BOB

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: ingen hadde innvendinger – innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 20

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede; 24

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Henning Østensen

Vedtak: Henning Østensen ble enstemmig valgt til møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Ellen Karin Skiftesvik

Vedtak: Ellen Karin Skiftesvik ble enstemmig valgt til referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst en sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Stian Dammer og Gry Erlandsen i tillegg til møteleder og protokollfører

Vedtak: Enstemmig vedtak til forslaget

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Det ble enighet om at dette ikke var nødvendig

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Ingen hadde bemerkninger til dagsorden. Den ble godkjent

Sak 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2022/2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning

Sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap/Budsjett

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022-Budsjett 2023 og revisors beretning

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok revisors beretning til etterretning

Forslag til vedtak regnskap: Årsmøtet tok resultatregnskapet for 2022 til orientering og godkjente dette

Forslag til vedtak budsjett: Årsmøtet godkjente styrets forslag til budsjett for 2023

Sak 4. Vedlikehold bygningsmasse -Sparing til vedlikeholdsfond eller egenandel ved finansiering av vedlikeholdsoppdrag fremover

(skal stemmes over med alminnelig flertall)

a) Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å sette av midler til vedlikeholdsfond. Et månedlig beløp regnet ut etter arealbrøk, dekt over fellesutgifter.

Sum bestemt av årsmøte/styret Kr.10.000,-.....

Dato oppstart sparing:01.06.2023 (eller så raskt som mulig)

b) Forslag: Ved vedlikeholdsprosjekter hvor det kan ansees å ha større nytteverdi for enkelte enheter p.g.a av areal (F.eks vinduer/altandører, bygningsmasse), skal vedlikeholdsoppdraget finansieres med egenandel fra hver enhet. Kostnad blir fordelt etter arealbrøk.

c) Forslag: Årsmøtet trenger mer tid til å prosessere saken og ønsker å ta den opp igjen ved neste årsmøte, i 2024.

Vedtak: Styrets forslag a) ble vedtatt

Årsmøtesak 5

Vedtektsendring §10 Fordeling av felleskostnader og inntekter

Tillegg til § 10.5

Arealbrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien.

Forslag til endring:

Forsikring: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk

Avsetning til Vedlikeholdsfond: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealebrøk. Fond oppsparte midler skal for eksempel gå til: *bærende veggkonstruksjoner, eiendomsmasse, tak, vinduer, balkonger, med de unntak som under § 10-4*

Forslag til tekst dersom ikke avsetning til vedlikeholdsfond vedtas i sak nr. 4: Vedlikehold som skal fordeles etter arealbrøk er som f.eks : Bærende veggkonstruksjoner, eiendomsmasse, tak, vinduer, balkonger, med de unntak som under § 10-4

Vedtak: Vedtatt

Årsmøtesak 6

6. a) Styrets innstilling: Finansiering av vedlikeholdsprosjekt
limtresøyler/fasadevask/fasadepanel oppgjort ved egenandel utregnet etter arealbrøk og
innbetalt over to faktura (se under regnestykket) - innbetaling ganske omgående

a) Regnestykke egenandel 1 innbetaling

Leilighet	kvm	total brøk	arealbrøk	avsetning	engangskostnad
1,00	85	1879	4,52368281	253500,00	11467,53592
2	83	1879	4,41724321	253500,00	11197,71155
3	79	1879	4,20436402	253500,00	10658,0628
4	76	1879	4,04470463	253500,00	10253,32624
5	57	1879	3,03352847	253500,00	7689,994678
6	73	1879	3,88504524	253500,00	9848,589675
7	110	1879	5,85417775	253500,00	14840,34061
8	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
9	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
10	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
11	116	1879	6,17349654	253500,00	15649,81373
12	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
13	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
14	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
15	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
16	127	1879	6,75891432	253500,00	17133,84779
17	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
18	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
19	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
20	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
21	133	1879	7,0782331	253500,00	17943,32092
sum	1879		50		253500
	3758		100		507.000

Vedtak: Vedtatt

(Skal stemmes over med alminnelig flertall)

b) Forslag: Finansiering av vedlikeholdsprosjekt limtresøyler/fasadevask/fasadepanel med 100% felleslån, f.eks 10 års nedbetaling, m/ 5,6% rente (tilbud innhentet). Innbetalt inn etter arealbrøk og lagt til den enkeltes fellesutgift pr. mnd. (*koster totalt ca. 200.000 i renter + omkostninger*)

Vedtak:

Sak 7.Vedtektsendring § 9 Overdragelse og bortleie- tillegg §9.1

(Godkjenning av endring vedtekter og husordensregler skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag til tillegg: § 9.1 Styret skal til enhver tid kjenne til sameiets beboere. Ved salg/utleie av boenhet er selger/eier pliktig til å oppgi nye eieres/leietakers navn, e-post adresse, innflyttingsdato og telefon nr. til styret/styreleder så snart de foreligger. Beboere plikter å informere styret ved endring av e-post adresser og telefonnummer

Vedtak: Vedtatt

Sak 8. Dugnadsoppgaver/dugnadsvederlag for sameiere som ønsker/kan

(Godkjenning skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag: For den som kan/ønsker jobbe dugnad Gressklipping og kantklipping hver 10. dag, spyling og kosting av uteområdet, lusing, tilsyn med robot-klipper eller annet utstyr. Vinterstid er det aktuelt med snømåking, salting/strøing. «Annet» arbeid på grøntområdet og i fellesarealer innomhus kan til tider også være aktuelt. «Annet» dugnadsarbeid som dukker opp vil bli annonsert underveis.

Faste dugnadsoppgaver fordeles på beboere i sameiet som er interessert i slikt virke. De sameiere som er interessert i faste dugnadsoppdrag tar kontakt med styret som fordeler oppgaven mellom interessentene. Dersom flere melder seg lages det turnusordning. Styret har enstemmig bestemt en timepris pålydende kr. 250 for dugnad utført for sameiet.

Det føres timer på utlevert skjema der det skal spesifiseres hvilke oppgaver det kreves penger for. Dugnadslisten leveres styret for kontroll og underskrift i slutten av april for utbetaling i mai v/BOB. **Dugnadsarbeid utover enhver tid gjeldende skattefrie beløp vil bli beskattet og skattekort må legges ved skjema/dugnadslisten.**

Vedtak: Vedtatt

Sak 9. Vederlag til styremedlemmer generelt – Dugnad/arbeid som ikke faller inn under styrearbeid

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Tid brukt til innkjøp av div. utstyr/materiell, reparasjon av sameiets eiendom/inventar og planting utenfor inngangspartier regnes som dugnadsarbeid, ikke styrearbeid. Det skal dermed utbetales dugnadslønn for slikt tilleggsarbeid. Styremedlemmer kan i tillegg utføre annet dugnadsarbeid som ifølge årsmøtesak 8 og til samme satser og regler.

Vedtak: Vedtatt

Sak 10. Vederlag til styremedlemmer spesielt – Dekning for bruk av privatbil i sameiets tjeneste/ av telefonkostnader/internettkostnader for styreleder

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag A): Styrets medlemmer har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

Vedtak: Vedtatt

Forslag B): Styreleder skal ha dekket sine telefonutgifter med kr.299.- pr mnd i styreleder perioden. Vederlaget skal utbetales årlig i mai.

Vedtak: Vedtatt

Forslag C) Styreleder sine internettutgifter dekkes med kr. 200.- pr. mnd i styrelederperioden. Vederlaget skal utbetales årlig i mai.

Vedtak: Vedtatt

Sak 11.Brannvern/brannvernøvelse

(Godkjenning skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag: Bestille brannøvelse fra Norsk Brannvern hvor vi øver på slukking av brann med manuelt brannslukningsapparat.

Vedtak: Vedtatt

Sak 12.Vedteksendring §8 Bruken av bolig og fellesarealer-tillegg

§8-5.

Brannsikkerhet

(Skal stemmes over med alminnelig flertall)

Forslag til tillegg § 8.5: Vedtekten skal bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier. Styret i Sameie skal kjenne kravene til brannsikkerhet, hvilke bygningsdeler, installasjoner og utstyr som er nødvendig. Styret er pliktig til å informere hver enkelt eier/boenhet om hvilke brannsikkerhetskrav som gjelder. Det er eier, representert ved styret i sameiet som har ansvar for at det blir montert røykvarsling manuelt håndslukningsutstyr i fellesarealer og i hver boenhet.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenhet slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Hver eier tar hånd om nødvendig utstyr i sin boenhet. Visuelt ettersyn av utstyr er hver eier/boenhet sitt ansvar, så som brannslukningsapparat og brannvarsler.

kan komme i erstatningsansvar hvis brannsikkerhet i fellesarealer og hver boenhet ikke oppfyller krav til brannsikkerheten.

Det er lovpålagt å gjennomføre årlig brannteknisk tilstandsanalyse fra firma/fagperson med kompetanse på brannforebyggende tjenester. Tilstandsanalysen danner grunnlag for videre fremdrift/tiltak.

Vedtak: Dette ble vedtatt med følgende rettelse (uthevet med kursiv)

Sak 13.Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Forslag til kandidater til styret:

Ellen Skiftesvik (velges for 2 år)	NR 4
Odd Martinsen (ikke på valg)	NR 4
Gry Erlandsen (velges for 2 år)	NR 6

Styreleder:

Linda Garvik (velges for ett år)	NR 6
----------------------------------	------

Rådal, 03.03.2023

Forslag fra valgkomiteen ved: Bente Møklebust, Johanne Nybø, Jan Amundsen, Henning Østensen

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder		
Nestleder		
Styremedlem 1	Odd Martinsen	28.04.22-20.04.24
Styremedlem 2		

Vedtak: Alle ble enstemmig valgt/vedtatt

Sak 14.Valgkomite for neste periode

(Skal stemmes over med alminnelig flertall)

Valgkomitéens innstilling 2023:

Ny valgkomité 2024

Knut Bratland NR 6

Lisbeth Kakeberget NR 6

Reidunn Torvund NR 4

Torill Gunnestad Martinsen NR 4

Rådal, 03.03.2023 Bente Møklebust, Johanne Nybø, Jan Amundsen, Henning Østensen

Vedtak: Alle ble enstemmig valgt/ Vedtatt

Sak 15. A-C Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Sak nr. 15 A

Levegg i glass på terrasse mot syd/øst – (nybygd terrasse).

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Forslag:

Beboere i leilighet nr. 12, Vindharpevegen 6 B, er interessert i å sette opp glass til vern imot vind, på sin terrasse mot syd/øst (nybygd terrasse). Glasset plasseres mellom stolpe og husvegg på ØVRE DEL av den søndre kortsiden av terrassen (se illustrasjon).

Sak fra Per Erik og Grethe Waaler, Vindharpevegen 6 B, Leilighet nr. 12.

Hilsen fra Grethe og Per Erik W.

Ca som på bildet



Vedtak: Vedtatt (eier av leilighet ordner dette selv)

Årsmøtesak 15 B

Sak til årsmøte: Hekk/ skjermingstiltak mot gangsti

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Forslag: Vi ønsker at vi som sameie kan følge opp hekken som er anlagt mot gangstien mellom barnehagen og Vindharpeveien 4. Da stien ble anlagt ble vi lovet at det skulle anlegges hekk med god høyde eller annet skjermende tiltak, da vi som bor nærmest er svært utsatt for innsyn. Dette har vært oppe tidligere, og hekken som er anlagt nå har verken skjermende effekt eller særlig gode vekstforhold. Foreslår at det etableres en mer hardfør hekk med litt høyde, alternativt at vi ser på alternative løsninger for skjerming. Håper vi kan finne en god løsning for å bedre dagens situasjon, både av estetiske årsaker og for at det blir mer usjenert.

Sak fra Johanne Seierstad

Vedtak: Vedtatt at styrer følger dette opp og finner løsning

Sak 15 C Overvåkningskamera garasje (inne)

Forslag: Det ønskes montert overvåkningskamera innvendig garasje m/skilt utenfor om at "garasjen er videoovervåket".

Vedtak: Vedtatt ved at styre utreder og undersøker alternativer

Sak fra Henning Østensen

Underskrifter:

Møteleder

Henning Østensen

Referent

Ellen Skiftesvik

Protokollunderskriver

Gry Erstad

Protokollunderskriver

Sten Samdal

Protokoll

Signert 08.03.2023

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 06.03.2023 I SAMEIET OBIWAN-KENOBI

Det ble avholdt ordinært digitalt årsmøte 07-03-2023 - 22:00

Følgende saker ble behandlet:

1. Dagsorden

1.1. Godkjenning av innkalling

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner innkallingen.

Vedtaket ble **Godkjent**

1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3. Valg av møteleder

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Forslag til møteleder er Linda Garvik

Vedtaket ble **Godkjent**

1.4. Valg av referent/protokollfører

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Forslag til protokollfører er Lisbeth Kakeberget

Vedtaket ble **Godkjent**

1.5. Valg av protokollunderskriver

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Forslag til protokollunderskrivere er Odd Martinsen og Linda Garvik

Signert 08.03.2023

Vedtaket ble **Godkjent**

1.6. Godkjenning av dagsorden

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner dagsorden.

Vedtaket ble **Godkjent**

2. Valg av ny revisor

Forslag til vedtak: Revisor Firma KPMG har kommet med pristilbud på revisjon for 2022 og 2023 pålydende pr år kr. 7.500.- eks. mva.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å velge KPMG som revisjonsselskap

Vedtaket ble **Godkjent**

Dokumentet er elektronisk signert av:

Signert 08.03.2023

Brita Klyve	Kontaktperson forretningsfører	08.03.2023
Lisbeth Kakeberget	Eier	01.01.0001
Linda Garvik	Eier	08.03.2023
Odd Martinsen	Medeier	08.03.2023

-1-

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I

Sameiet ObiWan-KenObi

Dato: 20. april 2023 kl.: 18.00

Sted: KVERNSLÅTTEN BARNEHAGE, Kvernslåttvegen 41, 5237 RÅDAL

Det blir servert kaffe og noe å bite i.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 20 april, 2023

Navn: Linda Garvik
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Sameie ObiWan-KenObi, 20.04.2023

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling
- b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c. Valg av møteleder: Henning Østensen
- d. Valg av referent/protokollfører: Ellen Karin Skiftesvik
- e. Valg av protokollunderskriver
- f. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret – 1 vedlegg

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022 – Budsjett for 2023 samt revisjonsberetning - 3 vedlegg

4. Vedlikehold bygningsmasse -Sparing til vedlikeholdsfond eller egenandel ved finansiering av fremtidig vedlikehold – 1 vedlegg/forslag (+info)

5. Vedtektsendring § 10 Fordeling av felleskostnader og inntekter – tillegg til §10-5 - 1 vedlegg/forslag

6. Finansiering (Økonomi) vedr. vedlikeholdsoppdrag 1 vedlegg forslag(+info) (+kontrakt)

7. Vedtektsendring § 9 Overdragelse og bortleie – tillegg §9-1 Informasjonsplikt -1 vedlegg/forslag

8. Dugnadsoppgaver og dugnadsvederlag - 1 vedlegg/forslag

9. Vederlag til styremedlemmer generelt – Dugnadsarbeid som ikke faller inn under styrearbeid – 1 vedlegg/forslag

10. Vederlag til styremedlemmer spesielt – Dekning for bruk av privatbil i sameiets tjeneste for styret - telefonkostnader/internettkostnader for styreleder – 1 vedlegg//forslag

11. Brannvern/Brannøvelse – 1 vedlegg/ forslag

- 12. Vedtektsendring § 8 Bruken av bolig og fellesarealer - tillegg § 8.5 Brannsikkerhet**
– 1 vedlegg/ forslag
- 13. Valg av styre** – 1 vedlegg/ forslag
- 14. Valgkomite`** - 1 vedlegg/forslag
- 15. Andre/Innkomne saker** – 3 vedlegg
 - a) Levegg i glass ved nybygd terrasse retning syd/vest – Vindskjerming** - 1 vedlegg/forslag
 - b) Hekk/ skjermingstiltak mot gangsti** – 1 vedlegg /forslag
 - c) Overvåkingskamera, garasje** – 1 vedlegg/ forslag

FOR STYRET I SAMEIE OBIWAN-KENOBI
LINDA GARVIK
STYRELEDER

Årsmøtesak 2

SAMEIET OBIWAN-KENOBI

Org. Nr. 998 593 190

Sak 2. ÅRSBERETNING FRA STYRET FOR 2022 OG FREM TIL ÅRSMØTE 2023

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet er et eierseksjonssameie. Sameiets virksomhet er knyttet til fellesdrift av eiendommen gnr. 120, bnr. 478 i Bergen Kommune. Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner i samsvar med lov av 23.mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), og består av totalt 42 seksjoner. Sameiet har forretningskontor i Bergen Kommune. Sameiet ble etablert på sameiermøte 21.mars 2012. Adressen er Vindharpevegen 4 og 6 A-E. Sameiets forretningsfører er BOB. Revisor er Einar Grimstad.

Rettvisende bilde

Årsregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettvisende bilde av virksomhetens inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kroner 207.523.-. Dette som følge av økte priser og kostnader opp mot våre leverandører, økte styrehonorarer, økte strømkostnader, økte kostnader for utførte oppgaver bestemt av årsmøtet samt mer kostnader på vedlikehold i perioden. Ved årsskiftet hadde sameiet kr. **664.658.-** innestående på konto, noe som vi fremdeles vurderer som solid.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetninger for fortsatt drift av selskapet til grunn, ved avleggelse av årsregnskapet.

Styret og styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i 2022/2023, inkl. stiftelsesmøtet med tidligere styre. Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

1. Avholdt sommerfest (festkomiteen + styret)
2. Innkjøp av krukker og planter. Beplantning utenfor i krukker, vår og høst
3. Det er lagt inn flere sikringskurser i sikringsskap slik at alle kan koble opp til el-bil lader
4. Styret har opprettet høyrentekonto og satt av 400.000.- på 1 årig sparing
5. Styret har skaffet seg tilgang til DNB konto og bedriftskort for enklere utlegg for styret
6. Satt opp nytt rekkverk ved gangvei utenfor nr. 6
7. Oppført stikkontakt til støvsuging i garasjen
8. Jobbet med ny avtale med Telenor, leverandør av nett og TV – sparer nå kr. 100 pr. enhet pr. mnd. til sammen **kr. 50.400.- pr år**
9. Fått installert ny porttelefon i nr. 4B

10. Vedlikeholdsprosjekt

- a) Hentet inn tilstandsrapport på limtredragere/terrassedragere
- b) Jobbet med innhenting av tilbud/anbud for vedlikehold av limtredragere vertikale og horisontale terrassedragere, fasadevask og vedlikehold av trepanel ytre fasade
- c) Jobbet med kontrakt mellom entreprenør og sameiet

11. Grøntareal

- a) Jobbet med ny løsning for vedlikehold av grønntareal, robotklipper (sparer ca. **50.000.-60.000.-** årlig fra 2024)
- b) Jobbet med å hente inn pristilbud/anbud vedr. restarbeid grønntarealer
- c) Jobbet med kontrakt vedr. restarbeid grønntarealer
- d) Innkjøp og innstallering av robotklipper
- e) Installering av stikkontakt ute (robot klipper)
- f) Hus til robotklipper
- g) Montert stikkontakt i garasje for lading av batteri/gress- og kantklipper

12. Jobbet med plan dugnadsarbeid for grønntareal.

13. Kosting av garasje + oppmerking av garasjeplasser

14. Renhold

- a) Jobbet med anbud vedr. vask av fellesarealer (**Sparer ca. 43.000.- årlig**)
- b) Jobbet med kontrakt med nytt firma vedr. renhold av fellesarealer

15. Bestilt tilstandsrapport vedr. tak

16. Brannvern

- a) Gjennomført HMS tiltak, kontroll av fellesområder og i eierseksjoner ved Norsk Brannvern
- b) Tatt tak i nødvendige brannverntiltak for hele sameie, slik at vi er innenfor rammeverket av loven

17. Bedriftskonto

- a) Styret har anskaffet bedriftskontoer/kort i Firma som Bygger `n, Obs Bygg og Flugger maling
- b) Ved Flugger maling avdeling Fana kan alle sameiere kjøpe inn malingsprodukter med rabatt på 20%

18. Styret har jobbet med forsikringsavtale og hentet inn tilbud fra flere selskaper da vi ikke var godt nok forsikret for vanninntrenging tak/vegg og grunn samt skadedyr. Vi forsetter som kunde hos Frende forsikring

19. Styret har jobbet med løsning ved eventuell sparing i vedlikeholdsfond

20. Hatt kontakt og oppfølging av gamle og nye leverandører

21. Holdt jevnlig kontakt og informert beboerne om styrets arbeid

22. Holdt god og jevnlig kontakt med rådgiver ved BOB

23. Deltatt ved årsmøte Råstølen Velforening

24. Hengt opp felles informasjon på oppslagstavle i garasjen

25. Hjulpet beboere med forskjellige saker og spørsmål over telefon/mail/og fysisk

26. Hatt opplæring nødssituasjon vedr. sprinkleranlegg

27. Forberedt og avholdt ekstraordinært årsmøte - digitalt

28. Forberedt ordinært årsmøte – fysisk

29. Vedr. Fugleskremsel tak- Undersøkt ved K.C Lerøy v/BOB – Vurdert som ikke gjennomførbart (høye kostnader) p.g.a fugleskremsel må flyttes hver 3 uke. (husmøtesak årsmøte 2022)
30. Prydbusker/hekk 1 etg.: Styret har informert i felles e-post om at det er eiers ansvar å vedlikeholde
31. Det er skaffet 2 vannlåser til utendørs kraner.
32. 2 leiligheter har problemer med sluk bad. Rør-rehab har vært og filmet i rør.
- Konklusjon: Dette må utbedres

Arbeidsmiljø

Sameiet er ikke arbeidsgiver, og har dermed ikke ansvar for noe arbeidsmiljø. Alle arbeider har vært utført av engasjerte firma. Styret i sameiet har et aktivt forhold til å sikre likestilling i organisasjonen.

Generelle opplysninger om sameiet/samarbeidspartnere

Sameiet har for tiden følgende avtaler:

BOB: forretningsførsel

BOB: eiendomstjenester og rådgiving: diverse vaktmestertjenester

Anna Sawa og Toma Facility (ny): ukentlig vask og rengjøring av trappeganger med tilhørende sideganger og heisstoler. Vask av felles vinduer og rengjøring av tepper.

John Arne Thune: brøyting av område utenfor garasje samt gjesteparkering.

Plenklipperen AS og Team Services Bech as (ny): plenklipping og vedlikehold av beplantet område.

Ing. Stein Knutsen AS og OTIS, service og vedlikehold av heiser samt døgnvakt for heisalarm.

Norsk Heiskontroll: sikkerhetskontroll av heis og løfteinnretninger (hvert annet år).

Hørmann AS: serviceavtale garasjeport.

Anders O. Grevstad: årskontroll av teknisk sentral og sprinkleranlegg.

Magnus M. Thunestvedt: årskontroll brannvern.

Bergen Kommune: brannalarm

Norsk Brannvern: årlig kontroll av brannvernutstyr og forebyggende tiltak.

Telenor Norge AS: internett og Kabel-TV.

Eviny AS avd. Bergen, tidligere BKK varme: vannbåren varme.

Fjordkraft: strømvtale.

Frende Forsikring: huseierforsikring.

Brannsikring

Boligblokkene og garasjeanlegget er brannsikret med røykvarslere, brannslukkingsapparater og sprinkleranlegg. På grunn av anleggets størrelse er brannalarmanlegget tilknyttet Bergen Brannvesen for automatisk varsling. Anlegget testes hvert år. Sprinkleranlegget testet hver måned. Norsk Brannvern er engasjert for årlig kontroll av brannforebyggende tiltak i leilighetene og i fellesarealene. Styret har i denne perioden jobbet aktivt med brannsikkerhets tiltak og gått til innkjøp ut ifra mangelrapport fra Norsk Brannvern, for fellesarealer samt besørget manglende utstyr for enkelte beboere, for deres regning. Styret har også hatt opplæring i nødprosedyre ved utilsiktet utløsning av sprinkleranlegg i den

enkeltes leilighet samt informert eiere m/infoskriv vedr. nødprosedyre og infoskriv om eiers eget ansvar for kunnskap om sprinkleranlegg.

Forsikring

Boligblokkene er fullverdiforsikret i Frende Forsikring. Forsikringsnummer 499981 med forsikringssum 106 366 492 pr. blokk. Sameiet har i løpet av 2022 ikke hatt noen forsikringssaker. Styret har vært i kontakt med flere forsikringsselskaper og gjennomgått vilkår da det viser seg at sameiet ikke har vært godt nok dekket. Vi er pr. nå tilleggsforsikret vedr. vanninntrenging fra tak/vegg/grunn og skadedyr.

Kabel-TV /internett

Avtalen med Telenor er fornyet med 3 nye år. Abonnementet er «Komplett 100».

Fjernvarme

Oppvarming av leilighetene er ved fjernvarme levert av Eviny AS avd. Bergen.

Styrets sammensetning og andre tillitsvalgte

Styrets sammensetning:

Styreleder: Linda Garvik - på valg

Nestleder: Lisbeth Kakeberget - på valg

Styremedlem: Odd Martinsen - ikke på valg

Styremedlem: Frode Fosshagen – trukket seg p.g.a helseutfordringer- på valg

Sameiet har egen valgkomite som siden årsmøtet i 2022 har bestått av:

Johanne Nybø

Bente Møklebust

Henning Østensen

Jan Amundsen

Rådal, 14.03.2023



Linda Garvik

Styreleder



Odd Martinsen

Styremedlem



Lisbeth Kakeberget

Nestleder



Frode Fosshagen

Styremedlem



EINAR GRIMSTAD

STATSAUTORISERT REVISOR

Statsautorisert revisor Einar Grimstad

Grimstadholmen 89, 5252 Søreidgrend

Tlf. 48074420

Revisornr. 1005111

Org. Nr. 962805876 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til Årsmøte i **SAMEIET OBIWAN-KENOBI**

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Obiwan-Kenobi som viser et underskudd på kr 180 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir årsregnskapet rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



EINAR GRIMSTAD

STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 23. mars 2023

Einar Grimstad
Statsautorisert revisor

Sameiet Obiwan-Kenobi 2022

Resultatregnskap 2022

Sameiet Obiwan-Kenobi

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	966 168	966 168	966 000	1 052 000
Andre inntekter	3	84 984	84 984	85 000	85 000
Sum inntekter		1 051 152	1 051 152	1 051 000	1 137 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	36 000	36 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	5 076	5 000	7 000
Avskrivninger	6	26 105	21 040	21 000	27 000
Felles strøm og varme		134 916	87 362	120 000	111 000
Andre driftskostnader	7	545 626	504 392	586 700	512 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 869	7 136	19 000	5 000
Vedlikehold	9	275 882	138 324	95 000	422 000
Forretningsførsel		60 396	58 812	60 000	65 000
Revisjonshonorar		8 125	7 500	7 500	7 500
Andre konsulenthonorarer		6 113	0	0	0
Kontingent		4 200	0	0	4 500
Forsikring		99 668	90 304	99 000	99 000
Sum driftskostnader		1 239 360	955 946	1 049 200	1 308 000
Driftsresultat		-188 208	95 206	1 800	-171 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		7 938	1 555	4 000	1 000
Andre renteinntekter		17	0	0	0
Sum finansinntekter		7 955	1 555	4 000	1 000
Resultat av finansposter		7 955	1 555	4 000	1 000
Resultat		-180 253	96 760	5 800	-170 000
Til/fra annen EK		-180 253	96 760	0	0
Sum disponeringer		-180 253	96 760	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Obiwan-Kenobi

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Obiwan-Kenobi

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	79 870	52 599
Sum varige driftsmidler		79 870	52 599
 Sum anleggsmidler		 79 870	 52 599
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		83 391	91 605
Andre fordringer		6 768	37 998
Sum fordringer		90 159	129 603
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank	10	664 658	824 750
Sum bankinnsk. og kontanter		664 658	824 750
Sum omløpsmidler		754 817	954 353
 SUM EIENDELER		 834 687	 1 006 953

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Obiwan-Kenobi

Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	752 670	582 923
Andre fond	0	350 000
Sum opptjent egenkapital	752 670	932 923
SUM EGENKAPITAL	752 670	932 923
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	11 351	8 219
Leverandørgjeld	968	16 347
Skyldige off. myndigheter	6 768	5 076
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	48 000	36 000
Annen kortsiktig gjeld	14 930	8 388
Sum kortsiktig gjeld	82 017	74 030
SUM GJELD	82 017	74 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	834 687	1 006 953

Bergen,
Styret for Sameiet Obiwan-Kenobi

Linda Garvik
Styrets leder

Odd Martinsen
Styremedlem

Frode Fosshagen
Styremedlem

Lisbeth Kakeberget
Nestleder

Balanserapport 2022 for Sameiet Obiwan-Kenobi

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3801 Andel driftskostnader	704 592	704 592	704 500	810 500
3816 Kabel-TV	261 576	261 576	261 500	241 500
Sum felleskostnader	966 168	966 168	966 000	1 052 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	84 984	84 984	85 000	85 000
Sum andre inntekter	84 984	84 984	85 000	85 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	48 000	36 000	36 000	48 000
5331 Avsetning styrehonorar	12 000	0	0	0
Sum styrehonorar	60 000	36 000	36 000	48 000

Note 6 - Andre eiendeler

	LED lamper garasje/boder	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	105 198	0
Årets tilgang	0	53 375
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	105 198	53 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 039	5 064
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	73 639	5 064
Bokført verdi pr.31.12	31 559	48 310
Anskaffelsesår	2019	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	10

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	1 048	1 026	0	0
5903 Gaver til beboere	0	850	0	0
6300 Leiekostnader	1 694	0	5 700	6 000
6326 Snømåking og brøyting	8 372	6 750	10 000	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	966	0	0	0
6360 Renhold og matteleie	91 523	84 416	82 000	82 000
6370 Garasjer	2 650	0	0	0
6372 Heis	46 965	85 844	70 000	90 000
6375 TV/Bredbånd	278 798	272 074	284 000	254 000
6376 Vaktmestertjenester	49 701	50 272	60 000	60 000
6390 Andre driftskostnader	0	2 813	75 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	24 612	0	0	0
6800 Kontorkostnader	1 249	229	0	0
6940 Porto	248	120	0	0
7740 Øreavrunding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	125	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	37 677	0	0	0
Sum driftskostnader	545 626	504 392	586 700	512 000

Sameiet Obiwan-Kenobi org.nr. 998593190

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500	IT utstyr	4 653	0	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	0	15 000	0
6506	Porttelefon	0	1 438	0	0
6510	Verktøy og redskap	515	0	0	0
6540	Inventar	0	998	0	0
6553	Abonnement og lisenser	4 701	4 701	4 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		9 869	7 136	19 000	5 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	3 538	0	0	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	31 333	4 479	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	29 096	0	10 000	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	201 042	85 738	75 000	95 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	10 093	10 000	15 000
6635	HMS og brannvernkostnader	10 874	38 015	0	12 000
Sum vedlikehold		275 882	138 324	95 000	422 000

Note 10 - Innestående bank

	2022	2021
Driftskonto	261 379	824 750
Sparekonto	403 279	0
Sum bankinnskudd	664 658	824 750

Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	880 323	762 524
Periodens resultat	-180 253	96 760
Årets avskrivninger	26 105	21 040
Årets investeringer	-53 375	0
Endring i disponible midler	-207 523	117 800
Disponible midler 31.12.	672 800	880 323

12-510 - Årsoppg...

Name

Garvik, Linda

Date

2023-03-21

Name

Martinsen, Odd

Date

2023-03-22

Identification

 Garvik, Linda

Identification

 Martinsen, Odd

Name

Kakeberget, Lisbeth

Date

2023-03-21

Name

Fosshagen, Frode

Date

2023-03-22

Identification

 Kakeberget, Lisbeth

Identification

 Fosshagen, Frode



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

Årsmøtesak 4

Sak 4 – Vedlikehold bygningsmasse -Sparing til vedlikeholdsfond eller egenandel ved finansiering av fremtidig vedlikehold

Forslag til løsning å stemmes over

(Stemmes over med alminnelig flertall)

a) Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å sette av midler til vedlikeholdsfond. Et månedlig beløp regnet ut etter arealbrøk, dekt over fellesutgifter.

Sum bestemt av årsmøte/styret Kr.

oppstart sparing/dato:

b) Forslag: Ved vedlikeholdsprosjekter hvor det kan ansees å ha større nytteverdi for enkelte enheter p.g.a av areal (f.eks. vinduer, fasader, tak m.m), skal finansieres etter modell egenandel fra hver enhet. Kostnad blir da fordelt etter arealbrøk.

c) Forslag: Årsmøtet trenger mer tid til og prosessere saken og ønsker å ta den opp igjen ved neste årsmøte, i 2024.

Informasjon å sette seg inn i før avstemning vedr. Sak 4. – Vedlikeholdsfond -

Litt om Sameiebrøk, loven om fastsetting av den og andelsbrøk i forhold til utgifter til vedlikehold

I sameiet **ObiWan-Kenobi** er fellesutgifter hitil betalt inn etter andelsbrøk/flat brøk. Dette gir seg utslag på lik fellesavgift uavhengig av størrelse på leilighet. Det eneste som skiller seg ut er at forsikringspremie er regnet ut etter sameiebrøk og dermed betaler en mer i premie jo større leiligheten er. Dette etter de regler som er vedtatt og nedskrevet i våre vedtekter § 10.5.

Felleskostnadene er ment skal dekke sameiets kostnader til kommunale avgifter, vann, avløp, renovasjon, strøm, heis, brøyting, forsikring, forretningsførsel, eventuelt lån, vedlikehold av fellesarealer og annet vedlikehold hvor partene har samme nytteverdi.

Erstad og Lekven leverte fra seg eiendommen til sameiet med den brøkfordeling og betalingsmodell som foreligger nå. Det er frem til nå altså kun betalt inn fellesutgifter utifra andelsbrøk/flat brøk. Det er derimot satt opp vedtekt §10.5 om at forsikring og vedlikeholdsfond, fordeles etter sameiebrøk. Det fremkommer av vedtektenes § 10.5 at vedlikehold av eiendomsmasse som enkelte av sameierne har mer nytte av enn andre, skal deles etter slik sameiebrøk.

Det sittende styret har forstått detslik at det allerede er bestemt av et tidligere styre at det skal opprettes et vedlikeholdsfond og et beløp nevnt er kr. 350.000.-. Det viser seg derimot at det aldri er satt av penger til det nevnte fond. Grunn til dette er at det sannsynlig aldri er bestemt av styret/ årsmøte sum som skal trekkes av felleskostnadene til fond og ei heller funnet løsning på hvor mye ekstra etter brøk den enkelte enhet skal betale.

Veien videre: Det sittende styret synes det er viktig å diskutere veien videre når det gjelder fremtidig vedlikehold. Bygningene begynner å bli eldre og vi må etterhvert belage oss på større vedlikeholdsoppgaver som f.eks utskifting av vinduer, veggkonstuksjoner m.m. Det er forhåpentligvis en god del år igjen før slike oppgaver må løses, men det er viktig at styret og årsmøtet er forutseende og ligger til rette for gode økonomiske forhold for fremtiden. Styrets tankegang er at det vil koste lite ekstra pr. mnd å sette av til fond, men kan bli en betydelig engangskostnad dersom vi ikke er forutseende nok og allerede nå begynner å sette av midler i vedlikeholdsfond. Ved store oppdrag i fremtiden må vi selvfølgelig også regne med endel egenandel, men likvel tenker styret at det er viktig å ha god økonomisk ryggdekning.

Litt info fra Huseiernes landsforbund vedr. Vedlikeholdsfond: Det advares beboere fra eksperter/jurister i ” **Huseierne landsforbund**” *mot å være redd for å spare seg et vedlikeholdsfond. Det sies der at endel beboere vil alltid være skeptiske til høyere felleskostnader. De sier at det kan koste den enkelte dyrt.*

Det sittende styret i sameie ObiWan-KenObi mener at god likviditet vil være en god pute å lande på dersom man opplever røffere tider. Vi antar at endel beboere nok sikkert vil være uenige i slik sparing, spesielt om man planlegger å selge innen kort tid. Da kan man kanskje være interessert i å holde kostnadene nede på grunn av egen lommebok, og fordi lavere felleskostnader kan se bedre ut i prospektet. Men man ber beboer også huske på at de som kjøper også vurderer sameiets økonomi. Styret mener det er bedre å ha litt høyere felleskostnader og kunne vise til en sunn sameieøkonomi uten de store overraskelser i fremtiden, fremfor en lav fellesutgift med mange potensielle skjær i sjøen senere. Ja, det ser bra ut på papiret med lave fellesutgifter og et sameie uten lån, men det ser også meget bra ut på papiret at sameiet er godt rustet økonomisk og har tenkt på løsninger for fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Vedlikeholdsfond: For at det skal være anledning til å sette av midler til vedlikeholdsfond, må dette vedtas på årsmøtemøtet. Vedlikeholdsfond er beregnet til finansiering av vedlikeholdsprosjekter av eiendomsmasse der enkelte av sameierne har mer nytte enn andre feks. utskifting av vinduer, veggkonstruksjoner, tak o.l. . Dersom årsmøte går for løsning, avsetting til vedlikeholdsfond, som etter vedtektsbestemmelse §10.5, skal dette betales inn ved hjelp av økte felleskostnader og da beregnet etter beløp bestemt av årsmøtet/styret fordelt på den enkeltes eiers sameiebrøk. Felleskostnader betales som før inn etter andelsbrøk og går som nevnt til løpende forebyggende vedlikehold av sameiet.

Konklusjon: Sameiet må altså, dersom vedtatt å sette av midler til vedlikeholdsfond, ha to separate regnskapskontoer for vedlikehold. Et vedlikeholdsfond som spares etter sameiebrøk, dersom vedtatt ved årsmøtet, til større prosjekt hvor noen andelseiere har større nytteverdi enn andre. Og, en konto som samler vanlige fellesutgifter, regnet etter andelsbrøk, til løpende daglig vedlikehold i sameiet. Dersom årsmøtet bestemmer seg for å betale vedlikeholdskostnader kun etter modell egenandel/sameiebrøk så er det dette som blir brukt ved finansiering av fremtidige vedlikeholdsoppdrag i sameiet ObiWan-KenObi

Styret ønsker derimot å ytre om at det er viktig å kunne drifte selskapet/sameiet på en god og ryddig måte. Det forsetter at det alltid er god flyt i økonomien og at vi kan vise til sunn god økonomistyring og planer for finansiering av fremtidige vedlikeholdsprosjekter, det er en forutsetning for godt styrearbeid.

Se eksempler på regnestykket (neste side) vedr sparing 10.000 eller 15.000 pr. mnd (hentet inn over felleskostnader)

Dette til deres orientering!

Eksempel nedenfor : Regnestykke fordelt på arealbrøk: Her er sum sparing for 42 enheter pålydende kr. 10.000 OG/eller - 15.000 pr måned

Leilighet nr. /etg/kvm	Adresse	% andel areal	KR.10.000	KR. 15.000
Nr. 1 - 1 etg. - 85 kvm	Vindharpevegen 6E/4A	4,52368281	226.-	339,00
Nr. 2 -1 etg. – 83 kvm	Vindharpevegen 6D/4B	4,41724321	221,-	331,00
Nr. 3 - 1 etg. – 79 kvm	Vindharpevegen 6C/4C	4,17775412	209.-	315,00
Nr. 4 - 1 etg. – 76 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	4,04470463	201.-	303,00
Nr. 5 - 1 etg. – 57 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,03352847	150.-	228,00
Nr. 6 - 1 etg. - 73 kvm	Vindharpevegen 6A/4E	3,88504524	195.-	291,00
Nr. 7 - 2 etg. – 110 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	5,85417775	292.-	439,00
Nr. 8 - 2 etg. - 70 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,72538584	186.-	279,00
Nr. 9 - 2 etg. - 75 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,99148483	200.-	299,00
Nr. 10 – 2 etg.- 87 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	4,63012241	232.-	347,00
Nr. 11 – 2 etg. - 116 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	6,17349654	309.-	463,00
Nr. 12 – 3 etg. - 122 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	6,49281533	325.-	487,00
Nr. 13 – 3 etg. - 70 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,72538584	186.-	279,00
Nr. 14 – 3 etg. - 75 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,99148483	200.-	299,00
Nr. 15 – 3 etg. - 87kvm	Vindharpevegen 6B/4D	4,63012241	232.-	347,00
Nr. 16 – 3 etg. - 127 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	6,49281533	338.-	507,00
Nr. 17 – 4 etg. 122 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	6,49281533	325.-	487,00
Nr. 18 – 4 etg. 70 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,72538584	186.-	279,00
Nr. 19 – 4 etg. 75 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	3,99148483	200.-	299,00
Nr. 20 – 4 etg. 87 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	4,63012241	232.-	347,00
Nr. 21 – 4 etg. 133 kvm	Vindharpevegen 6B/4D	7,0782331	354.-	531,00
Teller 1879 kvm x 2 blokker	21 leiligheter x 2	50 % andel X 2 blokker	5.000 x 2 blokker	7.500 x 2 blokker

Årsmøtesak 5

Vedtektsendring §10 Fordeling av felleskostnader og inntekter – tillegg til § 10.5

Forslag til endring i § 10-5: Arealbrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien.

Forsikring: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk

Vedlikeholdsfond: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealebrøk. Fond oppsparte midler skal for eksempel gå til: *bærende veggkonstruksjoner, eiendomsmasse, tak, vinduer, balkonger, med de unntak som står nevnt under § 10-4*

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 6

6 a) **Styrets innstilling:** Finansiering av vedlikeholdsprosjekt
limtresøyler/fasadevask/fasadepanel oppgjort ved egenandel utregnet etter arealbrøk og
innbetalt over to faktura (se regnestykket nedenfor) - og innbetaling ganske omgående

(Skal stemmes over med alminnelig flertall)

Styrets innstilling: Kostnad 507.000 delt på sameiebrøk (arealbrøk)

Leilighet	kvm	total brøk	arealbrøk	avsetning	engangskostnad
1,00	85	1879	4,52368281	253500,00	11467,53592
2	83	1879	4,41724321	253500,00	11197,71155
3	79	1879	4,20436402	253500,00	10658,0628
4	76	1879	4,04470463	253500,00	10253,32624
5	57	1879	3,03352847	253500,00	7689,994678
6	73	1879	3,88504524	253500,00	9848,589675
7	110	1879	5,85417775	253500,00	14840,34061
8	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
9	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
10	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
11	116	1879	6,17349654	253500,00	15649,81373
12	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
13	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
14	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
15	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
16	127	1879	6,75891432	253500,00	17133,84779
17	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
18	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
19	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
20	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
21	133	1879	7,0782331	253500,00	17943,32092
sum	1879		100		253500
X 2 blokker	3758				507.000

Obs. Det sendes ut egen regning på maling/skruer/materialer, eventuelt uforutsette
kostnader når prosjektet er ferdig og vi har total oversikt over slike utgifter m.m

Vedtak:

6 b)**Forslag:** Finansiering av vedlikeholdsprosjekt limtresøyler/fasadevask/fasadepanel med 100% lån, f.eks 10 års nedbetaling, m5,6% rente. Innbetalt inn etter arealbrøk og lagt til den enkeltes fellesutgift pr. mnd. (*koster ca. 200.000 i renter + omkostninger*)

Vedtak:

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Side 1

Informasjon til gjennomlesning før årsmøtet - Vedlikeholdsoppdrag finansiert gjennom egenandel eller lån.

Årsmøte må den 20.04.2023 se på de økonomiske utfordringer vi nå står ovenfor og bestemme seg for finansieringsmåte for det pågående vedlikeholdsarbeidet.

De midler vi har på felles konto pr. d.d (ca. Kr. 750.000) har i alle år vært innbetalt etter flat brøk/andelsbrøk. Det vil si at alle eiere ha betalt inn likt beløp i felleskostnader, uavhengig av størrelse på leilighet. De store leiligheter har betalt litt mer inn i forsikring som vedtekt §10-5 sier.

Når vi nå er i gang med vedlikehold av bygningsmasse viser det seg imidlertid at vi ikke kan benytte oss av de oppsparte midler til delbetaling av oppdraget slik som styret først hadde tenkt. De oppsparte midler er nemlig øremerket løpende og forebyggende vedlikehold som § 10-4 sier. Dette betyr i bunn og grunn at det ikke er innbetalt noe til vedlikeholdfond. Styret har, etter forespørsel på hvordan gå frem, nylig fått tilbakemelding fra juridisk avdeling ved BOB om at det pågående vedlikehold av bygningsmasse skal betales fordelt etter arealbrøk.

Det er vedtatt fra et tidligere styre et **vedlikeholdsfond** pålydende **kr. 350.000.-**, men det viser seg at det aldri er innbetalt til dette fond fordelt etter sameiebrøk/areal. Sameiet har dermed ikke satt av midler til vedlikehold av den typen oppdrag vi nå er i gang med.

Dette betyr i praksis at hver enkelt eier må betale vedlikeholdskostnad gjennom egenandel regnet ut fra prisoverslag på oppdrag og etter eierstørrelse. Styret må også be sameiere om **snarlig** innbetaling av denne egenandel slik at det er midler på vedlikeholdskonto til å dekke løpende utgifter etterhvert som faktura på oppdrag blir utsendt fra entrepenør. Den første faktura er ventet allerede i begynnelsen av mai.

Vi har en finansieringsmulighet til, å ta opp lån på 100% av vedlikeholdskostnader. **Opgjort slik:** med renter og avdrag fordelt på arealbrøk over "økte" fellesutgifter for den enkelte. Det skal sies at etter dagens rentesats og et lån på ca. 600.000 m/10 års nedbetaling (5,6% rente) vil vi betale ca. Kr. 200.000.- i renter og omkostninger.

P.s Nedenfor nevnte kostnadsoverslag er gjort etter anbud akseptert for pågående vedlikeholdsprosjekt. Maling og annet materiell kommer i tillegg. Det skal også nevnes at det kan oppstå uventede kostnader underveis i prosjektet. P.g.a det ovenforstående må styret i etterkant av oppdragets ferdigstilling komme tilbake til dere alle med ny utregning og en regning nr. 2 for det nevnte. I første omgang og ganske omgående sendes det regning til sameiere utregnet utfra pristilbud entrepenør, Vaktmestertjenester as. Dette til deres orientering!

Kostnad delt på sameiebrøk – 507.000.- Egenandel

Leilighet	kvm	total brøk	arealbrøk	avsetning	engangskostnad
1,00	85	1879	4,52368281	253500,00	11467,53592
2	83	1879	4,41724321	253500,00	11197,71155
3	79	1879	4,20436402	253500,00	10658,0628
4	76	1879	4,04470463	253500,00	10253,32624
5	57	1879	3,03352847	253500,00	7689,994678
6	73	1879	3,88504524	253500,00	9848,589675
7	110	1879	5,85417775	253500,00	14840,34061
8	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
9	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
10	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
11	116	1879	6,17349654	253500,00	15649,81373
12	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
13	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
14	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
15	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
16	127	1879	6,75891432	253500,00	17133,84779
17	122	1879	6,49281533	253500,00	16459,28685
18	70	1879	3,72538584	253500,00	9443,853113
19	75	1879	3,99148483	253500,00	10118,41405
20	87	1879	4,63012241	253500,00	11737,3603
21	133	1879	7,0782331	253500,00	17943,32092
sum	1879		100		253500
X 2 blokker	3758		200	507.000	507.000

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Kontrakt mellom:

Sameiet ObiWan-KenObi – Organisasjons nr 998 593 190

Kontaktperson: Linda Garvik/Frode Fosshagen tlf 976 62918 – 986 37871

Mail styretobiwankenobi@gmail.com

Vindharpevegen 4 og 6 a-e

5237 Rådal

Og

Bergen Vaktmestertjenester As Sefbo organisasjons nummer 990 412 375

Eidsvågveien 150

Mail : Post@bnv.no

5105 Eidsvåg i Åsane

Kontrakt datert den: 20. Desember 2022

Punkt 1.

Informasjon : Boligblokkene er bygget i 2012 og levert av Erstad og Lekven. Det består av 2 frittstående lavblokker med tilsammen 42 boenheter. Sist vedlikehold av limtredragere var i 2016. Hver blokk er 3044 kvm.

Punkt 2.

Tilstand Vindharpevegen 4 a-e fasade mot vest: Her flasser maling fra overflate, det er sprekk i enkelte lamineringer i treverk vertikale søyler. Sporadiske dybdemålinger viser sprekker ca. 20 mm. Ingen antydninger til råteskader i konstruksjon, men tydelig soppdannelse i enkelte søyler ved befaringstidspunkt 2 september, 2022.

Punkt 3.

Tilstand Vindharpevegen 6 a-e: Lett flassing av maling og mullgens sprekk i enkelte lamineringer i treverk (ikke synlig på befaringstidspunkt.). Her er det soppbehandling/eventuelt skraping og overmaling av horisontale/vertikale limtredragere som gjelder. Dersom det underveis oppdages sprekker i laminering her, skal dette også utbedres.

Punkt 4. OPPDRAG 1

Limtredragere horisontale og vertikale. Utføre nødvendig vedlikehold som vask, soppmidler, skraping, ved behov grunning og maling/beis. Maling endres fra sort til lysere farge i Vindharpevegen 4 a-e. I Vindharpevegen 6 a-e beholdes opprinnelig farge på limtrekonstruksjonen. Produsent (Vestlandske limtre) anbefaler at sprekker fylles med utvendig epoksy. Forslag til epoksy produkt er Motek: RE500 V4. Det er totalt 11 rader a` 3 etasjer med terrasser (limtredragere)i begge blokker innkludert i dette oppdraget. I avtalt pris er lift, utstyr, verktøy og mannskap innkludert. Sameiet betaler for Epoksy og maling. Oppdragstaker kan eventuelt og etter nærmere avtale besørge maling og epoksy uten påslag fra sine leverandører –
Avtalt Pris Kr. 189.000.- ekskl mva

Punkt 5. OPPDRAG 2

Fasadevask og soppfjerning. Gjelder alle vegger i begge boligblokker. Pristilbud inkluderer lift, utstyr, verktøy, mannskap og soppfjerning/vaskemiddel. . Panel på veggene er av type Steni Colour/Natur/effect/duo og produktene kan rengjøres med de fleste vaskemidler som benyttes til fasader, hvor det vanligvis benyttes enten alkaliske eller sure vaskemidler. Platene tåler høytrykk opptil 100 bar og det skal da benyttes en min. Avstand på 10-20 cm. Benytt sprededyse.**Pris avtalt Kr. 67.000.- ekskl mva**

Punkt 6. OPPDRAG 3

Fasade/Bekledning m/trepanel. Male all trepanelkleddning begge blokker (der det er behov) samt sjekke for råteskadere og festing av løsnet panel (med skruer). I avtalt pris er lift, utstyr, verktøy og mannskap innkludert. Sameiet stiller med maling, skruer og eventuelle materialer der det eventuelt må skiftes (dersom råteskade). Leverandør kan eventuelt og etter nærmere avtale besørge maling og materiell uten påslag fra sine leverandører. **Avtalt pris Kr. 150.000 ekskl mva**

30 av 42

Punkt 7. Ekstra arbeid

Ekstra arbeid som dukker opp underveis skal dokumenteres og avklares med styreleder og styret før arbeidsoppstart. Arbeid utover det som er beskrevet i hvert enkelt oppdrag og opptil kr. 20.000,- tilbys utført på timebasis til en på forhåndsavtalt timespris Kr. 631.-. Ved større oppgaver som avdekkes underveis skal det forhandles og bli enig om fastpris før arbeidet igangsettes.

Punkt 8. Krav til Oppdragshaver/leverandør:

- 8.1 Lift/tilkomst, mannskap, utstyr og verktøy er innkludert i pris.
- 8.2 Det må ikke brukes lift tyngre enn 3 tonn og det må legges ut plater under lift slik at plen ikke blir ødelagt.
- 8.3 Det skal dekkes til forsvarlig slik at det ikke forekommer malingsøl og det skal holdes ryddig på arbeidsplass til enhver tid. Oppdragstaker er ansvarlig for å fjerne avfall etterhvert.
- 8.4 Det er viktig at oppdragstaker har et etablert system med fungerende helse-miljø og sikkerhetssystem for sine ansatte. At de ansatte er forsikret, har alle kursbevis, lærlingerordninger, ansettelseskontrakter og at dette kan dokumenteres.
- 8.5 Sameiet ønsker også at oppdragstaker utpeker en ansvarlig fysisk person som blir koordinator for oppdraget.
- 8.6 Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA plan). Det skal utarbeides en skriftlig SHA plan for prosjektet og den skal foreligge før arbeidet starter. Planen skal innehold spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse.
- 8.7 Det skal sendes forhåndsmelding til arbeidstilsynet.
- 8.8 At en person har ansvar for og sørger for å legge til rette for nødvendig dialog og samhandling mellom involverte aktører.
- 8.9 Utarbeide tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner.
- 8.10 Vaktmestertjenester as skal utføre sitt arbeid slik det fremgår av denne avtale og etter de skriftlige pålegg som blir gitt av seksjonssameiets styre.

Punkt 9. Vilkår for betaling

Faktura m/beskrivelse av utført arbeid sendes 1 gang pr. måned med 14 dagers betalingsvarsel. Purregebyr for ubetalt faktura kr. 50.-. Dersom faktura ikke betales til riktig forfallsdato, beregnes det forsinkelsesrenter på 12%. Dersom faktura for leverte tjenester ikke tidsriktig betales kan leverandør innstille sine tjenester inntil riktig betaling er funnet sted.

Punkt 10. Varighet/Oppsigelsestid/Hensyn

- 10.1 Denne avtalen er gyldig fra avtaleinngåelse og til den blir sagt opp med 3 kalendermåneder oppsigelsestid. Kontrakten kan gjensidig sies opp av begge parter. Oppsigelsesgrunn skal oppgis og det må være forståelig årsak for oppsigelse.
- 10.2 Avtalen blir 1 gang i året indeksregulert i samsvar med KPI indeks av prisjusteringer eller pris indeksregulering som gjelder for denne bransjen.
- 10.3 Arbeidet starter opp vår 2023 og avsluttes vår/sommer 2023. Dato for oppstart avtales nærmere med sameiet så snart det værmessig lar seg gjøre. Sameiet ønsker at arbeidet utføres med mest mulig hensyn til beboernes bruk av terrasse vår/sommerstid. Arbeidet med trepanelfasaden kan gjøres når som helst da dette ikke kommer i konflikt med beboernes ve og vel.
- 10.4 Dersom været ikke tillater ferdigstilling i den avtalte perioden skal oppdraget fullføres så snart de værmessige forhold tillater det.
- 10.5 De opplysninger Bergen Vaktmestertjenester as får tilgang til etter denne avtale er konfidensielle.

Punkt 11. Forsikring:

Bergen Vaktmestertjenester As er ansvarlig for all skade som eventuelt oppstår under arbeid slik som ansvarsbestemmelse er etter Norsk lov og rett. Krav om erstatning må meddeles uten ugrunnet opphold.

Punkt 12. Reklamasjon/Tvist:

Dersom oppdragsgiver ikke er fornøyd med utført arbeid, skal dette meldes skriftlig (brev eller mail) til Bergen Vaktmestertjenester As. Er klagen dokumentert og berettiget skal arbeidet utbedres vederlagsfritt.

For Sameiet ObiWan-KenObi

For Bergen Vaktmestertjenester as


Linda Garvik Styreleder


Kjell Østensen

Årsmøtesak 7

7. Vedtektsendring § 9 Overdragelse og bortleie – tillegg § 9-1

(Godkjenning av endring vedtekter og husordensregler skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag til tillegg: § 9.1 Styret skal til enhver tid kjenne til sameiets beboere. Ved salg/utleie er selger/eier pliktig til å oppgi ny eiers/leietagers navn, e-postadresse, innflyttingsdato og telefon nr. til styret/styreleder så snart det foreligger. Beboer plikter å informere styret ved endring av e-post adresser og telefonnummer.

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 8

8. Dugnadsoppgaver/dugnadsvederlag for sameiere som ønsker/kan

(Godkjenning skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag: For den som kan/ønsker jobbe dugnad Gressklipping og kantklipping hver 10. dag, spyling og kosting av uteområdet, luking, tilsyn med robot-klipper eller annet utstyr. Vinterstid er det aktuelt med snømåking, salting/strøing. «Annet» arbeid på grøntområdet og i fellesarealer innomhus kan til tider også være aktuelt. «Annet» dugnadsarbeid som dukker opp vil bli annonsert underveis.

Faste dugnadsoppgaver fordeles på beboere i sameiet som er interessert i slikt virke. De sameiere som er interessert i faste dugnadsoppdrag tar kontakt med styret som fordeler oppgaven mellom interessentene. Dersom flere melder seg lages det turnusordning. Styret har enstemmig bestemt en timepris pålydende kr. 250 for dugnad utført for sameiet.

Det føres timer på utlevert skjema der det skal spesifiseres hvilke oppgaver det kreves penger for. Dugnadslista leveres styret for kontroll og underskrift i slutten av april for utbetaling i mai v/BOB. **Dugnadsarbeid utover enhver tid gjeldende skattefrie beløp vil bli beskattet og skattekort må legges ved skjema/dugnadslista.**

Styret i sameiet ObiWan-Kenobi

Årsmøtesak 9

9.Vederlag til styremedlemmer generelt – Dugnad/arbeid som ikke faller inn under styrearbeid

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Tid brukt til innkjøp av div. utstyr/materiell, reparasjon av sameiets eiendom/inventar og planting utenfor inngangspartier regnes som dugnadsarbeid, ikke styrearbeid. Det skal dermed utbetales dugnadslønn for slikt tilleggsarbeid. Styremedlemmer kan i tillegg utføre annet dugnadsarbeid som ifølge årsmøtesak 7 og til samme satser og regler.

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 10

10. Vederlag til styremedlemmer spesielt – Dekning for bruk av privatbil i sameiets tjeneste/ av telefonkostnader/internettkostnader for styreleder

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag A): Styrets medlemmer har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

Forslag B): Styreleder skal ha dekket sine telefonutgifter med kr.299.- pr mnd i styreleder perioden. Vederlaget utbetales årlig i mai.

Forslag C): Styreleder sine internettutgifter dekkes med kr.200.- pr. mnd i styrelederperioden. Vederlaget skal utbetales årlig i mai.

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 11

Sak 11 : Brannvern/brannvernøvelse

(Skal stemmes over med alminnelig flertall)

Forslag: Bestille brannøvelse fra Norsk Brannvern hvor vi øver på slukking av brann med manuelt brannslukningsapparat.

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 12

(skal stemmes over med alminnelig flertall)

Sak. Nr. 12 § 8 Bruken av bolig og fellesarealer – tillegg til vedtekt

Brannsikkerhet

Forslag til tillegg § 8.5: Vedtekten skal bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier.

Styret i Sameie skal kjenne kravene til brannsikkerhet, hvilke bygningsdeler, installasjoner og utstyr som er påkrevd. Styret er pliktig til å informere hver enkelt eier/boenhet om hvilke brannsikkerhetskrav som gjelder. Det er styrets ansvar at det blir montert røykvarsling manuelt håndslukningsutstyr i fellesarealer og i hver boenhet.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenhet slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Hver eier besørger nødvendig utstyr i sin boenhet. Visuelt ettersyn av utstyr er hver eier/boenhet sitt ansvar, så som brannslukningsapparat og brannvarsler.

Styret kan komme i erstatningsansvar hvis brannsikkerhet i fellesarealer og hver boenhet ikke oppfyller krav til brannsikkerheten.

Det er lovpålagt å gjennomføre årlig brannteknisk tilstandsanalyse fra firma/fagperson med kompetanse på brannforebyggende tjenester. Tilstandsanalysen danner grunnlag for videre fremdrift/tiltak.

Styret i sameiet ObiWan-KenObi

Årsmøtesak 13

Valgkomiteens innstilling 2023

*(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)*

Forslag til kandidat til styret:

Ellen Skiftesvik (velges for 2 år)	NR 4
Odd Martinsen (ikke på valg)	NR 4
Gry Erlandsen (velges for 2 år)	NR 6

Styreleder:

Linda Garvik (velges for ett år)	NR 6
----------------------------------	------

Rådal, 03.03.2023

Forslag fra valgkomiteen: Bente Møklebust, Johanne Nybø, Jan Amundsen, Henning Østensen

Årsmøtesak 14

(stemmers over med alminnelig flertall)

Valgkomitéens innstilling 2023:

Ny valgkomité 2024

Knut Bratland NR 6

Lisbeth Kakeberget NR 6

Reidunn Torvund NR 4

Torill Gunnestad Martinsen NR 4

Rådal, 03.03.2023

Bente Møklebust, Johanne Nybø, Jan Amundsen, Henning Østensen

Årsmøtesak 15 A

Levegg i glass på terrasse mot syd/øst –(nybygd terrasse)

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Forslag:

Beboere i leilighet nr. 12, Vindharpevegen 6 B, er interessert i å sette opp glass til vern imot vind, på sin terrasse mot syd/øst (nybygd terrasse). Glasset plasseres mellom stolpe og husvegg på ØVRE DEL av den søndre kortsiden av terrassen (se illustrasjon).

Sak fra Per Erik og Grethe Waaler, Vindharpevegen 6 B, Leilighet nr. 12.

Hilsen fra Grethe og Per Erik W.

Illustrasjon



Årsmøtesak 15 B

Hekk/ skjermingstiltak mot gangsti

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Forslag: Vi ønsker at vi som sameie kan følge opp hekken som er anlagt mot gangstien mellom barnehagen og Vindharpeveien 4. Da stien ble anlagt ble vi lovet at det skulle anlegges hekk med god høyde eller annet skjermende tiltak, da vi som bor nærmest er svært utsatt for innsyn. Dette har vært oppe tidligere, og hekken som er anlagt nå har verken skjermende effekt eller særlig gode vekstforhold. Foreslår at det etableres en mer robust hekk med litt høyde, alternativt at vi ser på alternative løsninger for skjerming. Håper vi kan finne en god løsning for å bedre dagens situasjon, både av estetiske årsaker og for at det blir mer usjenert.

Johanne Seierstad

Årsmøtesak 15 C

Sak 15 C Overvåkningskamera garasje (innvendig)

Forslag: Det ønskes montert overvåkingskamera innvendig garasje m/skilt utenfor om at garasjen er videoovervåket.

Henning Østensen

Vindharpevegen 6D

VEDTEKTER

m/tilhørende regler fastsatt i lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31
for

Sameiet ObiWan - KenObi

(fastsatt av konstituerende sameiermøte den 30.05.2012)

(§ 14 tilføyd i ekstraordinært sameiemøte 22.11.2012), (endret på sameiermøte
18.4.2013, 24.4.2014, 21.04.2016, 25.04.2018, 30.04.2020,
28.04.2022 og 20.04.2023)

Innhold:

§ 1.	Sameiet og eiendommen	2
§ 2.	Formål	2
§ 3.	Sameiermøtet	2
§ 4.	Sameiestyret	4
§ 5.	Forretningsfører	6
§ 6.	Revisor	6
§ 7.	Valgkomite	7
§ 8.	Bruken av bolig og fellesarealer	7
§ 9.	Overdragelse og bortleie	8
§ 10.	Fordeling av felleskostnader og inntekter	8
§ 11.	Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»	9
§ 12.	Å konto oppgjør og sikringsfond	10
§ 13.	Tvister	10
§ 14.	Automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann.	11

§ 1. Sameiet og eiendommen

Sameiets navn er SAMEIET OBIWAN - KENOBI. Dets ansvarsform er proratarisk, d v s hver sameier hefter for felles gjeld utad og innad (regress) forholdsmessig etter sin andel (brøk) i sameiet, jfr lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31 § 24 (eierseksjl).

Eiendommen, gnr. 120 bnr. 478 i Bergen Kommune nr. 1201 ligger i sameie mellom eierne (heretter «sameierne») av de eierseksjoner («boliger») som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver bolig er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse - d v s 42 enheter nummerert fra 1 til 42. Andelen brukes ved utøvelse av stemmerett (d v s én stemme pr bolig) når det ikke fremgår at stemmen er beregnet ut fra leilighetens areal eller på annen måte.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer og omfattes av sameieloven 1965. Når ikke annet fremgår av disse vedtekter eller av eierseksjonsloven 1997.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles bo-interesser innad og utad samt gi regler om ordning av sameiernes forhold innbyrdes. Sameierne forplikter seg til å rette seg lojalt etter sameiets vedtekter og gyldige beslutninger som gjøres i sameiets lovlige organer. Trivsel og godt naboskap er en ledetråd for sameiets løpende drift. Sameiet skal ikke unødig samlet eller ved sine sameiere provosere dårlig naboskap til omgivelsene.

§ 3. Sameiermøtet

§ 3-1

Sameiermøtet er sameiets *øverste organ*.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,**
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,**
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom (annet enn salg av egen andel), herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,**
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,**
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,**
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,**
- a. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.**

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3-2

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen til sameiermøtet skal skje "iht Lov om eierseksjon". Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. På ordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-3

Ekstraordinært sameiermøte kan når det er tvingende nødvendig avholdes hvis saken ikke

bør utsettes til neste ordinære møte. I tvilstilfelle skal ekstraordinært sameiermøte holdes når minst 1 av styrets 4 medlemmer krever det eller minst fire sameiere krever det. I begge tilfelle skal det i innkallingen oppgis hvilken sak eller hvilke saker som ønsker behandlet og hvorfor det anses nødvendig med ekstraordinært sameiermøte. Innkalling skjer med samme frist som etter § 3-2. På ekstraordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-4

Enhver sameier har rett til å ta med seg en *rådgiver* til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett men ikke stemmerett med mindre han dokumenterer fullmakt fra den sameier som han bistår. Ektefelle/samboer (i husstanden) regnes ikke som rådgiver og kan representere medektefelle eller samboer med sameierett ved avstemning når styret ikke er varslet om annet.

§ 3-5

Ved *avstemming på* sameiermøte teller stemmer for fremmøtte sameiere eller for sameiere som har avgitt betryggende forhåndsstemme eller som er representert ved ektefelle eller fullmektig. Ved fullmakt kan det kreves rimelig dokumentasjon for fullmakten. Det kan besluttes skriftlig (hemmelig) valg med vanlig rutine for betryggende opptelling av stemmer.

§ 3-6

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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.

§ 3-7

Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes til alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Innkalling med vedlegg sendes elektronisk til alle med kjent mailadresse.

§ 3-8

Under forhandlinger på sameiermøter iakttas *vanlige regler for forretningsorden og møtedisiplin*. Møteleder skal i rimelig grad klargjøre voteringstema og sørge for at motstridende oppfatninger blir tilkjennegitt under møtet. Møteleder kan styre debatten og i rimelig grad begrense tid anvendt på enkeltsaker ut fra sakens antatte viktighet sett i lys av tidsforbruk. Sameiere som ikke mener seg rettferdig eller rimelig behandlet må godta møteledelsen, men kan i likhet med fraksjoner eller mindretall kreve *ført til protokolls* hvilke innvendinger man har mot en fattet beslutning eller dens begrunnelse (formuleres skriftlig av vedkommende og vedlegges møtereferatet). Saker som er avgjort i én retning kan tas opp i senere møter på fritt grunnlag etter regler fastsatt i disse vedtekter.

§ 4. Sameiestyret

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

Styret skal ha *fire medlemmer* valgt av og blant sameierne. Styret skal bestå av to medlemmer fra hver av de to bygningene i sameiet. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiemøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. Styret skal bestå av leder, nestleder og 2 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.

§ 4-2

Styret skal i samarbeid med forretningsfører *sørge for løpende saker i sameiet, herunder vedlikehold, drift og forsikring av eiendommen* og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret arbeider for god trivsel både innen sameiet og i forholdet til sameiets omgivelser. Styret tar opp saker av felles interesse i forhold til offentlige myndigheter, men plikter ikke å gi råd og veiledning i det som vedrører den enkelte sameiers anliggender når slikt ikke gjelder fellesskapet.

§ 4-3

Styret gjennomfører sameiermøtets vedtak og treffer alle løpende beslutninger som ikke i lov eller i disse vedtekter er lagt til andre organer, herunder forsvarlig økonomistyring i samråd med forretningsfører,

§ 4-4

Styret *forbereder saker for sameiermøtet.*

§ 4-5

Styret kan nedsette *komiteer og utvalg* innen sameiet ut fra løpende behov.

§ 4-6

Fastsetting av godtgjørelse til styret gjøres av Årsmøte. I tillegg dekkes dokumenterte utlegg til sameiet.

§ 4-7

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte *så ofte som nødvendig*. Et styremedlem eller forretningsføreren kan *kreve* at styret sammenkalles. Styret er *vedtaksført* når minst ett styremedlem fra hvert av de to byggene er til stede. Styrevedtak fattes med *vanlig flertall*.

§ 4-8

Styremøtene *refereres* og styreleder har ansvar for arkivering og tilgjengelighet for styrets møtereferater. Styremøtereferatene kan på anmodning fra enhver sameier gjøres tilgjengelig for sameierne.

§ 4-9

Styret *representerer* sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.*

§ 4-10

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte til ordinær behandling. Styret meddeles ansvarsfrihet når regnskapet for foregående år er godkjent av sameiermøtet.

§ 4-11

Styreleder tjenestegjør i *ett år*. Styremedlem tjenestegjør i *to år*, men fratrer ved eventuell opphør av status som sameier. *Gjenvalg* kan foretas av styreleder og styremedlemmer uten periodebegrensning, men ikke mot styremedlemmets eller styreleders ønske.

§ 4-12

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall som nevnt ovenfor vedta at styreleder eller *medlem* av styret skal *trekke seg*, eventuelt at *hele styret* skal trekke seg.

§ 5. Forretningsfører

§ 5-1

Styret tar avgjørelse om valg av forretningsfører.

§ 5-2

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Forretningsfører er underlagt styrets instruksjonsmyndighet. I løpende driftssaker vedrørende forvaltning og vedlikehold disponerer forretningsføreren på sameiets vegne ved kontraktsinngåelse, anvisninger og utbetalinger.

§ 5-3

I viktige saker skal styrets samtykke så vidt mulig innhentes før beslutning gjøres eller tiltak iverksettes.

§ 5-4

Forretningsfører kan delta i sameiermøter og styremøter, men fratrer ved styrebehandling av saker som vedrører interessekonflikter mellom sameiet og forretningsfører.

§ 6. Revisor

§ 6-1

Sameieregnskapet revideres av revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 6-2

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 7. Valgkomite

Sameiermøtet velger valgkomité som utarbeider forslag til valg av styreleder styremedlemmer til ordinært sameiermøte.

§ 8. Bruken av bolig og fellesarealer

§ 8-1

Eierseksjøl § 19:

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at de på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

(UFRAVIKELIG:)

**Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd.
Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.**

§ 8-2

En eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis *enerett* til å bruke bestemte deler av fellesarealene for nærmere bestemt tidsrom. Slike enerettsbestemmelser skal være gjort kjent gjennom vedtektene eller som bilag til eventuelle husordensregler. Innendørs *biloppstillingsplasser* i anlegget er seksjonert sammen med seksjonen og tildelt plass/plasser gir enerett til bruk og disponering, herunder utleie og overføring av bruksrett, bare innen sameiet. Bruksrett til biloppstillingsplass kan ikke ved salg skilles fra den

seksjon bruksretten er knyttet. For *boder* i anlegget gjelder tilsvarende for de respektive seksjoner. I anlegget er det 2 parkeringsplasser som disponeres av styret. Disse kan kun, og etter søknad, benyttes til personer med nedsatt funksjonsevne. Ved installering av El-Bil lader ved respektive sameiers parkeringsplass/er så skal det kun installeres sikring på 16 A. Det må/skal ikke installeres stikkontakt i tillegg til lader på den respektive parkeringsplass.

§ 8-3

Eierseksjonslovens § 19 tredje ledd: **Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.** Slike skal være rimelige og balansere sameiernes eierinteresse i på den ene side å utnytte eiendommen til sitt eksklusive bruk mot hensynet til med-sameiere, fellesskapet og hensyn til ro og fred på den annen. Ved gjentatte brudd på lovlig fastsatte husordensregler kan styret - etter å ha varslet vedkommende på tilbørlig måte - treffe lovlige tiltak så langt som nødvendig for å gjenopprette orden, herunder iverksette tiltak for vedkommende sameiers regning. De enkelte sameiere bør i naboetvister innen sameiet søke å løse saken i minnelighet, men har krav på rimelig bistand fra styret eller sameiermøtet dersom saken ikke kan løses på minnelig måte og den vedrører fellesskapet og sameiets allmene behov for ro, orden og fred. Sameiet tilstreber så langt som mulig å løse sine interne stridigheter i minnelighet, noe begge eller alle parter lojalt vil etterstrebe.

§ 8.4

Markiser, parabolantenne, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre byggets karakter, skal kun settes opp ifølge felles regler vedtatt av sameiermøte (etter at byggets arkitekt har uttalt seg og kommet med forslag).

§ 8.5

Vedtektene skal bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier. Styret i Sameie skal kjenne kravene til brannsikkerhet, hvilke bygningsdeler, installasjoner og utstyr som er nødvendig. Styret er pliktig til å informere hver enkelt eier/boenhet om hvilke brannsikkerhetskrav som gjelder. Det er eier, reoresentert ved styret i sameiet som har ansvar for at det blir montert røykvarsling manulet håndslukningsutstyr i fellesarealer og i hver boenhet. Seksjoneier skal vedlikeholde bruksenhet slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjoneiere slipper ulemper. Hver eier tar hand om nødvededig utstyr i sin boenhet. Visuelt ettersyn av utstyr er hver eier/boenhet sitt ansvar, så som brannslukningsapparat og brannvarsler. Eier kan komme i erstatningsansvar hvis brannsikkerhet i fellesarealer og hver boenhet ikke oppfyller krav til brannsikkerheten. Det er lovpålagt å gjennomføre årlig brannteknisk tilstandsanalyse fra firma/fagperson med kompetanse på brannforebyggende tjenester. Tilstandsanalysen danner grunnlag for videre fremdrift/tiltak.

§ 9. Overdragelse og bortleie

(deler av men ikke hele) eierseksjl § 22:

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Overdragelse eller bortleie for lengre tidsrom (ut over 6 mnd) skal meldes skriftlig til sameiestyret eller sameiets forretningsfører. **Eventuell korttidsutleie skal være innenfor Eierseksjonsloven §24.**

§ 9.1

Styret skal til enhver tid kjenne til sameiets beboere. Ved salg/utleie av boenheter er selger/eier pliktig til å oppgi nye eieres/leietakers navn, e-post adresse, innflyttingsdato og telefon nr til styret/Styreleder så snart de foreligger. Beboerne plikter å informere styret ved endring av e-post adresser og telefonnummer.

§ 10.Fordeling av felleskostnader og inntekter

§ 10-1 Eierseksjl § 23:

Nødvendige eller lovlig besluttede kostnader ved driften av **eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**

§ 10-2

Der disse vedtekter referer til «arealbrøk» i motsetning til «sameiebrøk»», menes et forholdstall basert på boligareal for vedkommende seksjon. Der disse vedtektene refererer til andelsbrøk, menes en andel av totalt 42 andeler.

§ 10-3

Utgifter til uteareal som utelukkende eller for en vesentlig del bare vedrører og begunstiger tilstøtende bolig(er) belastes vedkommende bolig(er) og det tilstrebes å gi slike boliger eksklusiv bruksrett tilsvarende. Utearealer som ved beslutning arrangeres som lekeplass for barn anses som fellesareal ut fra hensyn til barnebarn, besøkende slekt og familie osv.

§ 10-4

Andelsbrøk skal anvendes ved utgiftsfordeling ved tiltak der bruksenhetens størrelse ikke har betydning for tiltakets nytteverdi så som:

Felles TV-anlegg

Innvendige fellesarealer så som trapper, heis og korridorer.

Disponering og påkostning vedrørende utearealer som ikke er en del av bygningsmassen.

Garasjer og biloppstilling

§ 10-5

Arealbrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien

Forsikring: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk.

Avsetning til vedlikeholdsfond: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk. Fond oppsparte midler skal foreksempel gå til: bærende veggkonstruksjoner, eiendomsmasse, tak, vinduer, balkonger, med de unntak som under §10-4

§ 10-6

Det kan også i sameiermøte ut fra en vurdering av rimelighet vedtas at en eller flere sameiere skal fritas fra fellesutgifter når det ansees som åpenbart at det gjelder en utgift som ikke vedrører vedkommende overhodet eller som vedkommende uttrykkelig har frabedt seg å dra nytte av. Dette skal uttrykkes i eller som vedlegg til vedtektene og er knyttet til vedkommende sameier så lenge han bor i leiligheten. Slikt vedtak bør fattes i forbindelse med iverksettelse av og bevilgning til vedkommende tiltak.

§ 10-7

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt foran.

§ 11. Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»

§ 11-1

Sameiemøtet fastsetter i for hvert år med virkning for første kalender måned etter avholdt sameiermøte en basis á konto «husleie» basert på forventede løpende utgifter i kommende år og fordelt på sameiere som et likt beløp etter andel og sameiebrøk. Administrasjon av husleie, herunder girorutiner og varsel, foretas av forretningsfører, om nødvendig i samråd med styret.

§ 11-2

«Husleien» avregnes månedlig og innbetales på konto som oppgis av forretningsfører. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til renter etter lov 17.12.1976 nr 100. Husleien er sikret med lovbestemt pant i boligen, jfr nærmere eierseksjl § 25 (med fet skrift i det følgende):

§ 11-3

- a. **De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.**
- b. **Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.**
- c. **Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.**
- d. **Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.**

§ 11-4

Med henvisning til tredje ledd fastsettes at panteretten omfatter skyldig husleie *uten tids- eller beløpsbegrensning*. Sameier med utestående gjeld for fellesutgifter plikter å medvirke ved tinglysning av slik panterett, jfr § 11-5.

§ 11-5

For uoppgjort beløp etter forfall kan det stilles krav om utarbeidelse av *eksigibelt gjeldsbrev* alternativt ordinær *pantobligasjon* med sikkerhet i boligen dersom det er fare for bortfall av panterett etter annet ledd. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til *renter* etter lov 17.12.1976 nr 100. Styret i samråd med forretningsfører forhandler med vedkommende sameier ved slikt betalingsmislighold.

§ 12. Å konto oppgjør og sikringsfond

(Fra) Eierseksjl § 23

A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller

tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Sameierne hefter i slikt tilfelle på samme måte som for andre forpliktelser sameiet pådrar seg utad, nemlig i forhold til sameiebrøken (jfr eierseksjl § 24).

§ 13. Tvister

§ 13-1

Ved tvist om tolkning av disse vedtekter eller om andre innbyrdes stridigheter i sameiet, herunder utgiftsfordeling og valg mellom sameiebrøk og arealbrøk, avgjør *forretningsfører* spørsmålet på bindende måte ut fra en tolkning av eierseksjonsl § 23, disse vedtekter og deres formål.

§ 13-2

Avgjørelse etter § 13-1 er ikke til hinder for rettslig etterprøving av spørsmålet, f eks etter eierseksjonsl § 23 annet ledd som er til hinder for å fravike fordelingsregelen ut over det som følger av lovens § 23 første ledd, slik dette er uttrykt foran, jfr motsetningsvis bestemmelsens annet ledd.

§ 14. Automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann.

§ 14-1

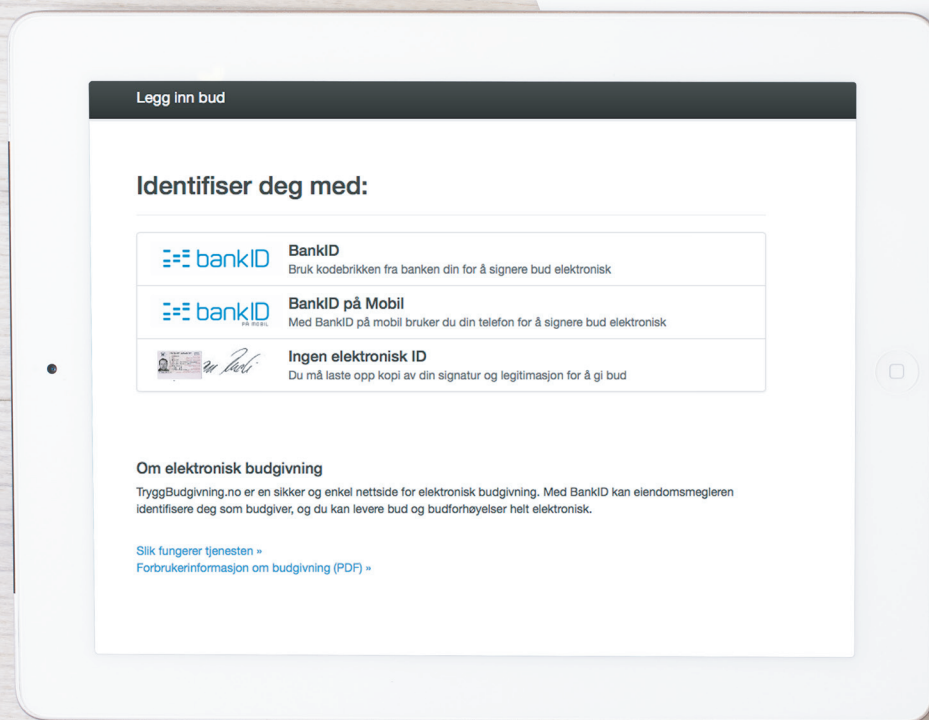
Sameiet har inngått avtale om automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann for den enkelte seksjon. Utstyret er finansiert gjennom BKK Energimåling AS som fakturerer en månedlig nedbetaling av anlegget. Eier an seksjon vil være bundet av avtalen inntil sameiemøte bestemmer annet.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600003208/hhcqngqzkd>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Eivind Kalve

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | SALGSLEDER

98 15 11 91

ek@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no