

aktiv.

Bjørgelien 21, 5141 FYLLINGSDALEN

**Bjørge | Lys & pen 3-roms
selveierleilighet med utsikt, gode
solforhold og heisadkomst.**



Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

Tarek André Bergfjord

Mobil 466 36 255

E-post tarek.bergfjord@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 948,-
Omkostn.: Kr 108 560,-
Total ink omk.: Kr 4 402 508,-
Felleskostn.: Kr 1 577,-
Selger: Astrid Erdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 76/82 kvm
Tomtstr.: 41298.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 563
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1505240381

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling V/ Tarek Bergfjord ønsker velkommen til Bjørgelien 21!

Oppdag denne flotte 3-roms leiligheten med balkong, perfekt plassert i et attraktivt område i Loddefjord. Leiligheten har en gjennomgående høy standard og tilbyr en lys og innbydende atmosfære. Dette er en ideell bolig for deg som ønsker å bo sentralt med bekvemmelighet i nærheten!

Verdt å nevne:

Heisadkomst
Åpen stue - og kjøkkenløsning
To soverom av god størrelse
Fast plass i felles garasje
Balkong målt til 11,3m²
Gode solforhold
Kort vei til skoler og barnehager
Gode kollektivtilbud
Nærhet til "alt"

Velkommen på visning - husk å meld deg på!



Planteingen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	86
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Ekstern bod(5,8m²).

2. etasje

BRA-i: 76 m² Gang(8,7m²), bad/vaskerom(6,2m²), soverom(12,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(30,8m²), bod(3,2m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 11,3m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

41298.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplanting.

Beliggenhet

Bjørgelien 21 har en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker et rolig, men sentralt nabolag. Her bor du med kort vei til både Vestkanten Storsenter og Oasen Senter. Vestkanten byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter, kino og det populære badelandet, mens Oasen Senter gir deg flere shoppingmuligheter og servicetilbud.

For daglige innkjøp finner du både Rema 1000 og Kiwi bare en kort kjøretur unna, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. I tillegg er Loddefjord Terminal kun en kort busstur unna, hvor du har utmerkede kollektivforbindelser videre til Bergen sentrum og andre bydeler. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du skal til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

Området er også barnevennlig med kort vei til skole, barnehager og flotte turområder. Dette er den perfekte beliggenheten for deg som ønsker både nærhet til det meste og en rolig, familievennlig atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Bjørgedalen barnehage, 8 min gange

Bergen miljøbarnehage, 20 min gange

Sæterdal barnehage, 23 min gange

Skoler:

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 312 elever, 1,6 km/ 21 min gange

Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 1,9 km/ 27 min gange

Søreide skole (1-7 kl.) 515 elever, 3,2 km/ 5 min med bil

Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 4,4 km/ 7 min med bil

Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 5,2 km/ 9 min med bil

Fyllingsdalen videregående skole, 588 elever, 3,8 km/ 7 min med bil

Sandsli videregående skole, 650 elever, 8,4 km/ 10 min med bil

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukke på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle boligens bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

- Ja

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 76 m² BRA-i / 73 m² P-rom

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2.etg: Gang(8,7m²), bad/vaskerom(6,2m²), soverom(12,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(30,8m²), bod(3,2m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 6 m² samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Standard

Innvendige overflater:

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

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

Tak: Malte flater.

2.etg:

Entré | Velkommen! Inn gjennom hoveddøren møter du en lys og innbydende entré.

Entréen har god plass til garderobeskap, kroker for yttertøy, skohyller og annet møblement, noe som gir deg mulighet til å skape en praktisk og innbydende velkomst.

Stue | Åpen løsning gir fullt innsyn fra stue til kjøkken og bidrar til å skape en sosial atmosfære. Stuen har rikelig med plass til en komfortabel sofagruppe, perfekt for avslappende stunder. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper et lyst og trivelig innemiljø.

Kjøkken | Ved kjøkkenet kan det innredes med en spisegruppe av god størrelse. Her kan det dekkes til både hverdag og fest! Tidsriktig kjøkkeninnredning med stilrene slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Over benkeflaten er det benyttet malte flater. Kjøkkenet er utstyrt med intergrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom | Boligens soverom er målt til henholdsvis 12,9m² og 7,8m².

Hovedsoverommet er både lyst og romslig. Her er det god plass til å innrede med seng og annet møblement etter dine preferanser. Boligens andre soverom kan enkelt innredes som kontor, barnerom, gjesterom eller annet.

Bad | Flislagt bad, perfekt for både hverdagsbruk og gjester. Det er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, dusjdører i klart glass og skuffer under servant med slette fronter for oppbevaring. Opplegg for vaskemasking og smarte løsninger gjør at badet har god plass til klesvask.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er felles for sameiet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV er inkludert i felleskostnadene. Kjøper må selv tegne abonnement for internett.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233749

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, konvektor.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 15 281

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det kan påløpe ekstra kostnader ved overtømming av søppel.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 6.538,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 166 164

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 431 423

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

79/6458

Felleskostnader inkluderer

- TV
- Vedlikehold
- Driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 577

Andel Fellesgjeld

Kr 3 948

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 10 854

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tinnatunet

Organisasjonsnummer

920201679

Om sameiet

Sameiet består av eiendommen gnr. 29 bnr. 563 i Bergen kommune, som er inndelt i 65 boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke med ca. 10% i 2025.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Eiendomstjenester og Rådgivning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 563, seksjonsnummer 43 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/29/563/43:

21.04.2016 - Dokumentnr: 353067 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Avtalen gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:563

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2016 - Dokumentnr: 472281 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune

Overført fra: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:563

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2016 - Dokumentnr: 472281 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesledning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:563

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2017 - Dokumentnr: 1322661 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:226
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder for 6 boenheter
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2017 - Dokumentnr: 1322661 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:29 Bnr:226
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder for 6 boenheter
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2017 - Dokumentnr: 1316333 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6458

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 01.02.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.02.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål øvrig byggesone og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 18840000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 3 OG 26, BJØRGE,KJERREIDHAUGANE

Dekningsgrad: 93,7%

PlanID: 19520000

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG

BJØRGEVEIEN

Dekningsgrad: 6,3%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

18840000 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 32,7 %

18840000 613 - Friluftsområde 26,6 %

18840000 400 - Offentlig friområde 11,2 %

18840000 310 - Kjørevei 6,2 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

660 - Bevaringsområder

Dekningsgrad: 11,2%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

11295101 32 FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 257, BJØRGE - VASSTEIGEN,ENDRING
AV BEBYGGELSESPPLAN 190610534 29.04.1986

11295103 31 FYLLINGSDALEN. GNR 29, BJØRGE FELT A1,ENDRING AV
BEBYGGELSESPPLAN 30.06.1988

11295102 31 FYLLINGSDALEN. GNR 29, BJØRGE - VASSTEIGEN,ENDRING AV
BEBYGGELSESPPLAN 15.07.1988

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 60,0 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 40,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

65270000 KpSikringSone H190_1 M1 Haakonsvern og Knappen 6,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 41,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 27,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 11290100

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 257, BJØRGE - VASSTEIGEN, BOLIGFELT A1 OG A2

PlanID: 66480000

Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN

PlanID: 4630200

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 29/313

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Saksnr: 201012148

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra vei trafikk over grense verdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 290 000 (Prisantydning)

3 948 (Andel av fellesgjeld)

4 293 948 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

107 320 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 560 (Omkostninger totalt)

118 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 402 508 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 412 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 415 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 560

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Vederlag: Provisjon 1% inkl. mva

Grunnpakke: 14 500,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visninger/overtakelse per stk.: 2 500,-

Foto: 7 000,-

Oppdragsansvarlig

Tarek André Bergfjord
Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner
tarek.bergfjord@aktiv.no
Tlf: 466 36 255

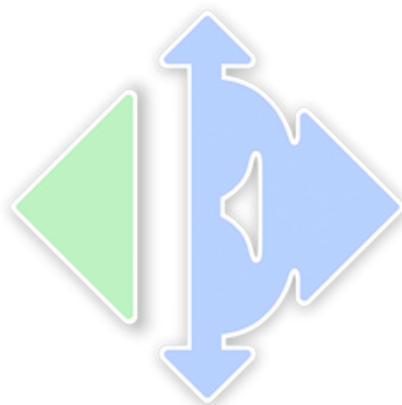
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslien 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

18.10.2024

Vedlegg

Leilighet
Bjørgelien 21
5141 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 21/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 563
Hjemmelshaver:	Arvid Erdal
Seksjonsnummer:	43
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2017
Tomt:	41 298,6 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bodil Erdal
Befaringsdato:	15.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Orvar Bergmann Methlie

Kontaktperson: Orvar Bergmann Methlie

Beliggenhet:

Sentral beliggenhet i et etablert området med tilsvarende bebyggelse i Fyllingsdalen. I området finner man flere barnehager. Fine turmuligheter som Kanadaskogen, Lyderhorn eller Løvstakken. Kort vei til nærmeste butikk på Myrhollet eller spelhaugen og få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Fra området er det gode bussforbindelser. Flere idrettsanlegg og fotballbaner på Varden/ Fyllingsdalen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 920 201 679

Navn/foretaksnavn: SAMEIET TINNATUNET

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 09.01.2018

Stiftelsesdato: 02.11.2017

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 5,8m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,3m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

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

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

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	76	0	0	11	73	3
Kjellerbod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	76	6	0	11	73	9
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(8,7m²), bad/vaskerom(6,2m²), soverom(12,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(30,8m²), bod(3,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

21/10/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra stuen. Inspeksjonen ble begrenset som følge av rørgjennomføringer i veggen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

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

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

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

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

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

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,3m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****Ingen** 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240381	
Selger 1 navn	
Astrid Erdal	
Gateadresse	
Bjørgelien 21	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5141
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arvid Erdal
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505240381

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

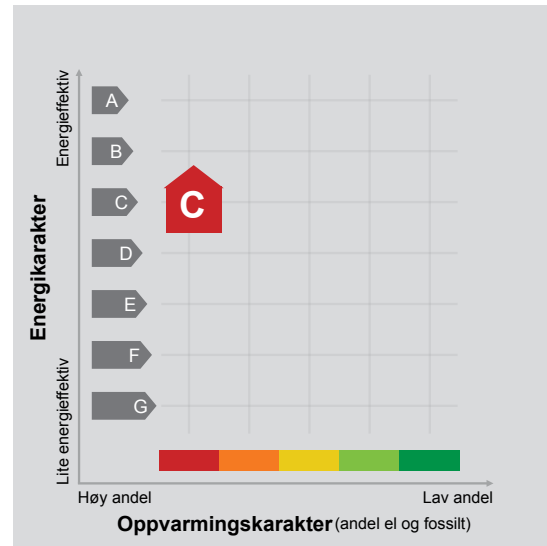
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Erdal	2570941e872d9a81f5b9956 5ed6aa3aa4674476b	16.10.2024 18:44:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240381

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørgelien 21
Postnummer	5141
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	563
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300360167
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-40661
Dato	18.10.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen 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)

- Følg med på energibruken i boligen

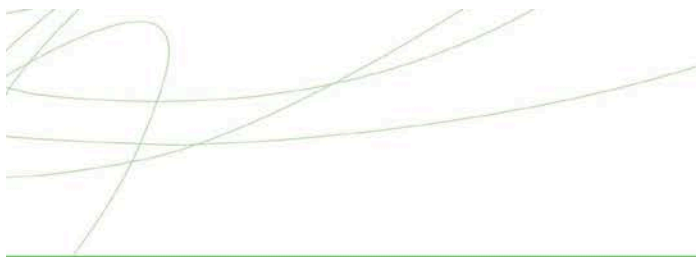
- Luft kort og effektivt

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



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	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER

for

SAMEIET Tinnatunet

Gnr 29 bnr 563 i Bergen kommune

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Tinnatunet og sameiets forretningsadresse er i Bergen kommune.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av eiendommen gnr. 29 bnr. 563 i Bergen kommune, som er inndelt i 65 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eller de bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, parkeringsplasser og balkonger/ terrasser. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelen størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven. Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjonen, er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med disse vedtekter og eventuelle husordensregler for sameiet. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker. Seksjonseier bærer det fulle ansvaret for at leietaker forholder seg til, og overholder disse reglene.

4. FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne eller eiere av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiet, og det må ikke foretas installasjoner og lignende som er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. FELLESUTGIFTER

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel felleskostnadene.

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

6. PARKERINGSPLASSER

Parkeringsgarasjen på eiendommen inneholder 34 parkeringsplasser. Til hver boligseksjon i B5, B6 (unntatt L2) og B3 er det tilknyttet en parkeringsplass. Disse parkeringsplassene -totalt 34 - er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon.

To av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, er særlig tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede (heretter kalt "HC-plasser"). Dette gjelder parkeringsplass nr 1 og nr 17. Disse HC-plassene er forbeholdt seksjonseiere som selv, eller hvor medlemmer i seksjonseiers husstand eller seksjonseiers leietakere, har dokumentert behov for en slik plass.

Det er i tillegg 2 carportanlegg med til sammen 10 parkeringsplasser, disse er også seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner i B2a og B2b.

Utendørsparkering er til gjester foruten 4 plasser ved B2a som er seksjonert som tilleggsdel til seksjoner og 1 plass ved B6. Plassene er merket.

Tilrettelagte parkeringsplasser for HC er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

Dersom flere seksjonseiere oppfyller kravene til å få byttet til HC-plass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

7. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens standard eller avverge skade eller ulemper for sameiet for

øvrig, kan sameiet etter et varsel med frist på tre uker sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Styret fastsetter regler for og tilrettelegger for renholds- og vedlikeholdsoppgaver for fellesarealer.

Fordeling av felleskostnader og sameiets felles vedlikeholdsansvar følger eierseksjonslovens bestemmelser. Vedlikehold av alle fellesanlegg/felleskonstruksjoner, slik som blant annet elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann og avløpsledninger, yttervegger og yttertak, felles tekniske anlegg, garasjeanlegg, utvendige parkeringsplasser, sykkelstativ, heisanlegg, adkomstarealer osv. påhviler således hele sameiet og inngår som en del av felleskostnadene.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelse. Beslutninger om disponering av felleskostnader skal fattes i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, og det er opp til sameiets organer å pådra utgifter etter lovlige vedtak.

9. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes og betales av den enkelte sameier.

10. ETTERSYN

Styret skal ved behov gis tilgang til seksjonene for å kunne foreta nødvendig tilsyn og arbeid ihht. serviceavtaler.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte, og hvor dette er relevant, selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26 og § 27.

12. SAMEIEMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er sameierne.

13. STYRE

Sameiermøtet velger styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Valgene er for 2 år om gangen, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Når særlige forhold foreligger og ved salg av egen seksjon, har styremedlemmer rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal føre protokoll for sine møter. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmer.

14. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og sørge for at forvaltning er i overensstemmelse med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Om sameiermøtet beslutter det eller styret finner det hensiktsmessig, kan styret engasjere forretningsfører.

Styret sørger for at det føres regnskap, og at det utarbeides årsregnskap. Styret tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

15. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det innkalles til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Styret skal ved skriftlig meddelelse minst 6 uker på forhånd varsle sameierne om sted og dato for møtet og samtidig angi siste frist for å inngi saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet. For saker som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet. Innkallingen skal sendes ut minst 3 uker før møtet.

16. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet skal sendes styret.

Styret skal deretter innkalle til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

17. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets beretning
2. behandle årsregnskapet
3. velge styremedlemmer
4. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen

18. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer. To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves blant annet for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endringer av disse

3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,
5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 30.

19. INHABILITET

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt behandle eller delta i avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

20. LOV OM EIERSEKSJONER (Lov av 23. mai 1997, i kraft fra 1.januar 1998)

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik disse til enhver tid lyder.

Denne vedtekt er fastsatt på konstituerende sameiermøte xxx

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET TINNATUNET

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET TINNATUNET

Dato: Mandag 22 april kl. 18.00

Sted: Sælen kirke

Vi ønsker dere vel møtt og vedlagt følger dagsorden

Vennlig hilsen

Styret Sameiet Tinnatunet

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Tinnatunet, 22.04.2024

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
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsberetning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Godtgjørelse / honorar til styret

5. Valg av styre

6. Innkomne saker

Styrets årsberetning mai 2023 – april 2024

Sameiets navn er Sameiet Tinnatunet, og består av 65 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29 og bnr. 563 i Bergen kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

Styrets sammensetning

Styreleder, Orvar Bergmann Methlie, Bjørgelien 19

Styremedlem, Elin Marie Ansnes, Bjørgelien 15 J

Styremedlem, Eva Blomberg Bjørgelien 19

Styremedlem, Per Skotheim, Bjørgelien 17

Varamedlem 1, Maja Marie Haraldsen og varamedlem 2 Monica Strømme

Møtevirksomhet og saker vi har jobbet med

Styret avholder faste styremøter en kveld pr måned. I mellom styremøtene så fordeler vi oppgavene jevnt mellom oss. Det er ikke til å legge skjul på at det har vært veldig mye arbeid med noen saker det siste året.

Vi bestemte oss tidlig at i denne styreperioden skulle vi jobbe med våre leverandører. Sameiet har ca 20 løpende kontrakter med ulike leverandører, der noen er engasjert til å håndtere flere oppgaver, mens andre igjen har den ene. Alle kontraktene ble gjennomgått for å få klarhet i hva er det vi har bestilt av varer / tjenester, og hva er det vi faktisk får levert. Dessverre har ikke alle levert ihht hva som er avtalt, og derved heller ikke etter våre forventninger. Flere av avtalene er sagt opp, med mål om at vi skal finne nye leverandører som gir oss ønsket resultat.

Sommervedlikehold

Tidligere ble det klippet hver 3 uke, og det som er definert som «utmark» 2-3 ganger pr år. Nå er avtalen at de skal klippe hele sameiet hver annen uke, i perioden fra medio mai og ut september. Dessverre opplever vi at det til stadighet er områder som er uteglemt, eller mangelfullt utført. Resultatet har da vært at de må komme tilbake for å fullføre jobben. Forklaringene de gir er mange, men det er tidkrevende å følge opp denne typen leverandører. I tillegg så får vi da forståelig nok mange henvendelser fra våre sameiere. Det ville vi unngått hvis bare jobben ble utført som avtalt.

Denne kontrakten har vi sagt opp, og i disse dager jobber vi med å finne et alternativ. Vi har hentet inn tilbud fra 4 leverandører. Sånn umiddelbart så ser vi at alternativene vi nå jobber med er vesentlig mye dyrere, men så vil vi gjerne ha det pent rundt oss. Det koster mer penger, men så får vi håpe resultatet blir bedre, og at vi slipper all oppfølgingen i etterkant.

Til orientering har vi akkurat inngått ny avtale her.

Vintervedlikehold

Vinteren i år har vært krevende. Det har kommet mye snø over mange og lange perioder. Når vi da ikke får bort snøen tilstrekkelig, så blir det ekstra utfordrende når mildværet slår inn. Til tider har det vært så glatt ute i sameiet, at det har vært uforsvarlig å ferdes ute enten en har gått til fots, eller forsøkt å komme seg frem med bil. Vi har selvsagt i noen tilfeller hatt

forståelse for at dette har vært krevende for vår leverandør, men det produktet de har levert oss i år kan vi slett ikke leve med.

Nå har vi måttet øke det vi kaller for egen beredskap. Vi har kjøpt flere strøkasser, spader og måker, slik at vi kan hjelpe oss litt selv. Vi må forsøke å finne en leverandør som i en normal vinter, kan være i stand til å brøyte veier, plattinger og trapper på et tidspunkt som gjør at vi kan ferdes til fots og med bil på en forsvarlig måte. Så må nok alle som har anledning være behjelpelige i ekstreme perioder, ellers ser vi at kostnaden blir veldig høy.

Store snømengder gjorde også sitt til at vi fikk en lekkasje oppe på takterrassen i et av rekkehusene. Det er aldri kjekt å oppleve noe slik, men heldigvis fikk vi raskt engasjert flinke håndverker. De fant lekkasjen og fikk tettet den. Innvendige skader er rettet opp. Dette er en skade som normalt sameiet må ta. Styret har for ettertiden undersøkt med jurist hvor ansvarsforholdet går mellom sameiet og eier av seksjonen. Her er utdrag av hennes svar til oss, og for ordensskyld - det ikke noe som tilsier at den skaden vi har hatt er et resultat av mislighold av dette vedlikeholdsansvaret :

Seksjonseier har som nevnt ansvaret for snømåking på egen terrasse, og skal sørge for at innsiden av sin terrasse er i forsvarlig stand. Dersom seksjonseier misligholder dette vedlikeholdsansvaret, og sameiet kan dokumentere at det manglende vedlikeholdet har ført til skade på sameiet, vil det være mulig å kreve utbedringskostnadene erstattet av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 34.

Dette følger allerede av sameiets vedtekter, og jeg kan ikke se at styret har en særskilt informasjonsplikt om dette - men man kan naturligvis minne seksjonseiere om dette i forkant av vintersesongen, for å forebygge eventuelle lekkasjer.

Ettersom sameiets bygningsforsikring er den som dekker følgeskader inne ved lekkasjer, kjenner jeg ikke til at det finnes forsikringer seksjonseier kan tegne som dekker utbedringskostnader ved vannlekkasje fra terrasse/tak.

Styret har vi også fått inn 4 tilbud om vintervedlikehold, og noen av disse kan også ta sommervedlikeholdet.

Vask av husvegger, betongvegger, trapper, fellesplattinger, glassrekkverk mm

Det er nå 6 år siden vi flyttet inn her på Tinnatunet. Vi vil gjerne at det skal se pent og vedlikeholdt ut rundt oss. Det var bakgrunnen for at det høsten 2022 ble det inngått avtale om vask av alle husvegger, betongvegger, trapper og fellesplattinger, glassrekkverk mm. Jobben ble som avtalt påbegynt i juni 2023, men også her var avviket fra det som ble bestilt til det vi fikk levert stort. Kort oppsummert så var vi omsider tilfreds med selve husvasken, men alt det andre bar preg av dårlig planlegging og mangelfull gjennomføring.

Etter utallige møter og mailkorrespondanser med leverandør, så avsluttet vi saken i november. Vi fikk en reduksjon i prisen, og vi ble også noen erfaringer rikere.

Reklamasjonssaker Hitland / Backer Bolig

Våren / sommeren 2023 så ble det gjort en omfattende jobb fra utbygger sin side, med å finne lekkasjer ned i garasjeanlegget / inngang boder i nr. 19. Dette er reklamasjoner utbygger har erkjent ansvar for. Hitland / Backer bolig meldte høsten 2023 fra om at nå er lekkasjene funnet og tettet.

For å forsikre oss om at så var tilfellet, så har vi i forkant av hvert styremøte, hatt en befarings av de lekkasjene. Dessverre så registrerte vi ganske tidlig lekkasjer på de samme stedene, og det har vi grundig dokumentert og meldt fra om. Her har vi fått et forslag til løsning, som vi ikke har akseptert. Vanninntrenging i betongkonstruksjonen har flere av oss erfart har en tendens til å tilta, og vi kommer ikke til å akseptere andre permanente løsninger enn at

vanninntrengingen må stoppes. Midlertidige løsninger må vi muligens akseptere, men de kan ikke være permanent. Her har vi måttet søke litt profesjonell hjelp.

Varme i boligene

Veldig mange av våre sameiere får tilførsel av varme og vann fra felles anlegg i nr. 19. Vi har lenge registrert at den ene varmpumpen har vært ute av drift, og her har vi purret opp leverandør. Kort fortalt så forsynes anlegget av 2 varmpumper, som da skal gi energi til varmt vann og varm luft inn i konvektorene. Leverandøren har videre fortalt oss at som en backup, så er det også en maskin i fellesarealet som går på strøm. Den vil slå inn hvis varmpumpene av en eller annen grunn skulle bli satt ut av drift. I skrivende stund så viser det seg nå at begge varmpumpene er ute av drift og backupen virker ikke slik vi er blitt forespeilet. Flere er derfor helt eller delvis i perioder vært uten varme i konvektorene. Dette er selvsagt helt uakseptabelt. Vi jobber nå med å få produsenten av anlegget i tale, og samtidig finne en leverandør som kan gi oss en trygg og god drift av en tjeneste som vi er helt avhengig av. Ny leverandør har vi akkurat fått på plass. De har fått orden på varmpumpene med et lite unntak. Dette håper vi skal komme i orden veldig snart, men leveranse av varmt vann og varme er nå i orden.

Ved siden av disse relativt tunge oppgavene så har vi hatt:

- Oppfølging av skader og hærverk på fellesområder, kontakt med forsikringsselskap og utførende entreprenør.
- Takk kontroll av alle tak med rengjøring og rapport
- Kontinuerlige befaringsrunder og vedlikehold på fellesområder byttet lyspærer, kosting, plukket søppel og papp som flyter, måket snø på fellesarealer.
- Kontroll fra lekeplasshjelpen AS for å sikre korrekt HMS på lekeplassene våre
- Oppfølging av andre driftsavtaler brannvarslingsanlegg, heis, sprinkleranlegg, garasjeport, vasketjenester for fellesområder, pumpe system for kloakk, vask av søppelspann, vedlikehold av dørlåser på fellesområder, elektriske anlegg.
- Organisering av dugnad, felling av trær, Innkjøp av diverse utstyr for sommer og vinter vedlikehold i sameiet.
- Befaring av og rensing av nedløpsrør hos beboere.
- Innhenting av tilbud på oppgradering av ladeanlegg i sameiet.
- Månedlige befaringer på fellesområder. Utført månedlig obligatorisk kontroll av sprinkleranlegg i teknisk rom
- Besvart e-poster, spørsmål og henvendelser fra beboere.
- Planlegging og forberedelse til årsmøte.

Vedlikeholdsplan 1-3-5 år frem i tid:

Vi har som kjent bodd i sameiet i 7 år, og nå etter hvert begynner behovet for større vedlikeholdsoppgaver å melde seg for alvor. Vi må vurdere og estimere fremtidig vedlikeholdsbehov, og behov for vedlikeholdsmidler. Vårt mål har vært å kunne legge frem en vedlikeholdsplan m/ kostnadsoverslag og forslag til finansiering til årsmøtet 2024. Det har vi dessverre ikke klart, men det er en prioritert oppgave fremover. Når denne er klar, så må den legges frem på årsmøtet 2025. Alternativt kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte i høst.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring.

Polisenummer SP0003233749. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader utgjør i utgangspunktet kr. 10 000,- i 2023.

Hvis sameiets forsikring må benyttes skal beboere umiddelbart ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 87.530,- for 2023. Årets endring i de disponible midlene ble derfor negativ med kroner 87.530,-. Budsjettet som ble presentert for årsmøte i fjor viste tilnærmet et nullresultat. Avviket er den store vaskejobben og noe utstyr som er anskaffet den siste perioden.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Styret jobber kontinuerlig for å sikre beboernes interesser, og sørge for god og trygg økonomi i sameiet. Styret utfører flere oppgaver som bidrar til verdibevarende. vedlikehold for sameiet. Disse oppgavene ville ellers vært en eksternt betalt tjeneste, utført av en vaktmester eller tilsvarende som igjen hadde påført sameiet merkostnader.

Styret anser det nødvendig med gode positive resultater, hvor deler av dette bør settes av til fremtidige større vedlikeholdskostnader. Budsjettet for 2024 skal forhåpentligvis igjen gi oss et positivt resultat.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret har arrangert en dugnad i løpet av 2023. I tillegg har det vært flere engasjerte beboere som har tatt initiativ til rydding, rengjøring og beplantning på fellesområder.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av 2 kvinner og 2 menn + 2 kvinnelige varamedlemmer. Det er en fin sammensetning av både unge og litt mer «middelaldrende» personer.

Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom sitt virke. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering for plastavfall og papp/papir er tilrettelagt. Sameiet benytter ikke kull/vedfyring som oppvarmingskilder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 5.03.2024.

Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

4. Godtgjørelse / honorar til styret

Styrehonoraret vedtas på årsmøtet etterskuddsvis. Årsmøtet skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2023 til og med årsmøtet 2024.

Arbeidsmengden har vært betydelig det siste året, og styret foreslår honorar på kr. 120.000,- for perioden. Dette er en økning på kr. 10.000,- i forhold til tidligere år, og er fortsatt innenfor gjennomsnittet på honorar / vederlag i sameier / borettslag av sammenlignbare størrelser.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner honorar på kr. 120.000,- for perioden mai 2023 til april 2024.

5. Valg av medlemmer til styret

I år er ingen av styremedlemmene på valg.

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen

6.1 Vegger på carport ved Emilie Leirvik og Andreas William Engeseth Bjørgelien 13F

Vi opplever at dagens carport ikke er tilfredsstillende til å holde været borte fra bilen. Ved regn eller snø samt lett vind, er mesteparten av bilen dekket da det blåser rett gjennom. Vegger på carporten vil forhindre at bilene blir utsatt for like hardt vær som i dag. En carport skal i utgangspunktet ha åpen struktur, men man har lov sette opp levegg, slik som er gjort på vedlagte bilder.



Min far som er tømrer påstår det vil koste ca. 70.000kr per carport. Alternativt kan det gjøres på dugnad om man blir enig og får føringer om materialer og byggemåte som står i stil med resten av sameiet.

Kommentar

Saken blir presentert av forslagsstiller. Det er litt uklart for styret om det her er ment at kostnaden skal dekke av sameierne, eller om det er tenkt at sameiet bekoster oppgraderingen. Det vil nok uansett være en fasadeendring, og arbeidene er nok sikkert også søknadspliktig.

Saken vil kreve 2/3 flertall

6.2 oppgradering av lekeklassen oppe på tunet ved Daria Løseth Bjørgelien 5A

Vil at vi på dugnad flytter en av lekehusene til nedre lekeklassen, samt at den store sandkassen erstattes med en mindre (som kan f.eks. bygges om på dugnad for å gjenbruke stokkene). Vil gjerne at på den frigjorte plassen settes opp huskestativ/ rutsjebane/ klatrestativ. Av denne typen:

<https://www.hjemfint.no/products-name-p-54405>

Omtrentlig kostnad: 8000

Lekekassen kan og gjenbrukes til å lage balansesti, se vedlagt bilde.

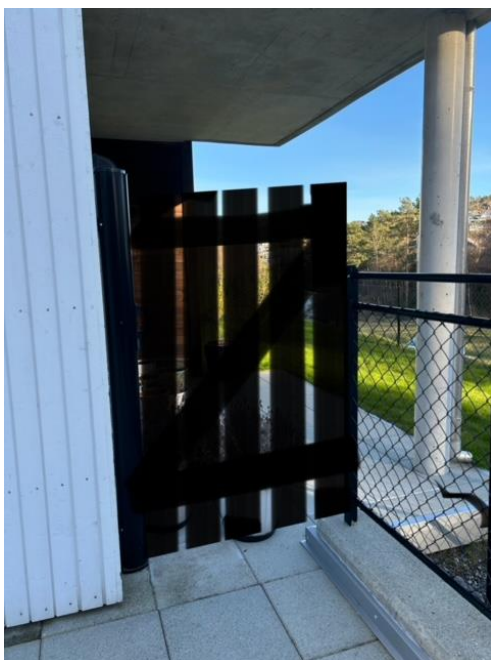


Saken krever alminnelig flertall

6.3 Sette inn port ved Jurate Kuzminaite

Søker om å sette inn en port i mellomrom mellom terrassen min og plattingen på vest siden av bygget – Bjørgelien 19. Porten skal være lukkbar, men ikke låsbar slik at alle har gjennomgang ved behov, og rømningsvei i tilfelle brann. Søker om dette for sikkerhetshensyn fordi uvedkommende kan lett komme inn i min stue fra gangvei/trapp ved innkjørselen til garasjeanlegg. Jeg dekker alle utgifter relatert til bygging og montering av porten.

Se Vedlegg: Bilder for illustrasjon/ plassering av port.



Saken krever simpelt flertall

6.4 Montere vindu på vestsiden av bygget ved Jurate Kuzminaite

Søker om å sette inn et vindu på vest siden av bygget -Bjørgelien 19. Nåværende vinduet på mitt soverom mot nord kan ikke åpnes. Andre alternativer/løsninger ble ikke tillatt pga. Brannforskrift. Jeg dekker alle utgifter relatert til dette.

Se Vedlegg: Bilder for illustrasjon/plassering av et vindu. Form og størrelse av vinduet blir

valgt etter vurdering/anbefaling av fagfolk.



Denne saken krever 2/3 flertall

6.5 Montering av utvendig kran ved innkjørsel til garasjeanlegg ved Jurate Kuzminaite

Foreslår et utlegg av utvendig kran nede ved evn. innkjørsel til garasjeanlegg. Per dags dato brukes vannuttak ved min inngangsdør B6L4 Bjørgelien 19 til vask av bosskonteinerne nede. Dette medfører våt dørmatte, fuktighet/søle rundt inngangsdøren min. Ved å få en kran nede vil det være lettere å bruke dette til vask av bosskonteinerne, biler, gjøre rent rundt garasjeanlegg.

Denne saken krever alminnelig flertall

6.6 Montering av glass over felles takterrasse ved Per Skotheim

(se egen PDF med bilder og pristilbud) saken blir presentert på årsmøtet, og vil uavhengig av vedtak på årsmøtet være søknadspliktig til Bergen Kommune.

Denne saken krever 2/3 flertall

6.7 Bytte ut gressunderlag med terrassebord ved Monica Strømme

Jeg søker styret om å bytte ut gressunderlaget med terrassebord på den smale enden langs gjerde. Legger ved bilder av stedet. Gresset der er veldig ujevnt og upraktisk i bruk, er også blitt mer mose enn gress med årene.

Målet der er fra ca 1,6 -2,5 m bred, og ca 11,4 m lang.

Jeg vil hente inn prisbud fra ulike fagfolk for utførelse av jobben, jeg antar det koster meg kr 30 000 +/-.



Det er flere beboere som ønsker tilsvarende løsning. Tidligere har det vært snakk om at det var ønskelig å fortsette med beleggstein ved utvidelse av terrasser. Dette forslaget er nok både enklere og billigere, så får årsmøtet avgjøre om dette er en endring vi ønsker.

Dersom dette er en endring årsmøtet ønsker, vil det tinglyses en eksklusiv bruksrett samtidig som seksjonseier påtar seg det fulle og hele vedlikeholdsansvaret. Siden dette gjelder omgjøring av fellesareal, krever saken 2/3 flertall

**Sameiet Tinnatunet
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Tinnatunet

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 340 028	1 239 060	1 339 880	1 482 100
Andre inntekter		0	10 000	0	0
Sum inntekter		1 340 028	1 249 060	1 339 880	1 482 100
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	3	15 510	15 510	31 500	16 000
Felles strøm og varme		122 911	66 838	130 000	108 000
Andre driftskostnader	5	481 421	444 782	534 500	588 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	28 490	46 972	15 000	38 000
Vedlikehold	7	436 665	198 023	250 000	200 000
Forretningsførsel		96 111	88 476	95 000	98 800
Revisjonshonorar		12 875	12 750	14 000	14 000
Andre konsulenthonorarer		0	17 255	20 000	20 000
Forsikring		148 590	128 094	150 000	160 480
Sum driftskostnader		1 452 572	1 128 699	1 350 000	1 353 380
Driftsresultat		-112 544	120 361	-10 120	128 720
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		24 866	6 231	0	0
Andre renteinntekter		149	228	0	0
Sum finansinntekter		25 014	6 459	0	0
Andre rentekostnader		0	117	0	0
Sum finanskostnader		0	117	0	0
Resultat av finansposter		25 014	6 342	0	0
Resultat		-87 530	126 703	-10 120	128 720
Til/fra annen EK		-167 530	46 703	0	0
Overført til/fra andre fond		80 000	80 000	0	0
Sum disponeringer		-87 530	126 703	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Tinnatunet

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Tinnatunet
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		175 290	148 590
Andre fordringer		2 819	0
Sum fordringer		178 109	148 590
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		709 204	783 482
Sum bankinnsk. og kontanter		709 204	783 482
Sum omløpsmidler		887 313	932 072
SUM EIENDELER		887 313	932 072

Balanserapport 2023 for Sameiet Tinnatunet

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Tinnatunet
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	192 844	360 374
Andre fond	240 000	160 000
Sum opptjent egenkapital	432 844	520 374
SUM EGENKAPITAL	432 844	520 374
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	21 509	15 174
Leverandørgjeld	260 067	244 841
Skyldige off. myndigheter	15 510	15 510
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	110 000	110 000
Annen kortsiktig gjeld	47 383	26 173
Sum kortsiktig gjeld	454 469	411 698
SUM GJELD	454 469	411 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	887 313	932 072

Bergen,
Styret for Sameiet Tinnatunet

Orvar Bergmann Methlie
Styrets leder

Eva Blomberg
Styremedlem

Elin Marie Ansnes
Styremedlem

Per Skotheim
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Tinnatunet

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801 Andel driftskostnader	1 106 808	1 005 840	1 106 380	1 220 000
3816 Kabel-TV	233 220	233 220	233 500	262 100
Sum felleskostnader	1 340 028	1 239 060	1 339 880	1 482 100

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000
Sum styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	0	50	8 000	8 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	947	0	0
6300 Leiekostnader	2 837	4 454	3 500	3 500
6325 Renovasjon	382	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	62 000	60 990	60 000	60 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	2 794	2 500	2 500
6360 Renhold og matteleie	19 575	18 313	20 000	20 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	3 097	0	0
6370 Garasjer	2 275	0	10 000	10 000
6372 Heis	60 035	48 708	60 000	85 000
6375 TV/Bredbånd	258 765	237 864	233 500	262 100
6376 Vaktmestertjenester	13 531	14 439	30 000	30 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	25 000	25 000
6391 Diverse serviceavtaler	51 587	46 975	60 000	60 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	2 772	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
6860 Kursutgifter	0	0	16 000	16 000
7000 Drivstoff	0	514	0	0
7740 Øreavrounding	-9	2	0	0
7779 Andre gebyr	0	700	0	0
7782 Kostnader bomiljø	443	2 164	5 000	5 000
Sum driftskostnader	481 421	444 782	534 500	588 100

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503 Annet driftsmateriell	199	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	12 031	35 728	0	0
6510 Verktøy og redskap	9 219	0	8 000	8 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	6 024	10 240	7 000	30 000
6553 Abonnement og lisenser	1 016	1 004	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	28 490	46 972	15 000	38 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	215 192	23 353	120 000	40 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	215 030	168 332	120 000	160 000
6614 Vedlikehold maling	876	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	0	6 338	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	5 567	0	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	10 000	0
Sum vedlikehold	436 665	198 023	250 000	200 000


Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	520 374	393 671
Periodens resultat	-87 530	126 703
Endring i disponible midler	-87 530	126 703
Disponible midler 31.12.	432 844	520 374

445 - Årsregnsk...

Name Date
Ansnes, Elin Marie 2024-03-17

Identification

 Ansnes, Elin Marie

Name Date
Methlie, Orvar Bergmann 2024-03-14

Identification

 Methlie, Orvar Bergmann

Name Date
Blomberg, Eva 2024-03-14

Identification

 Blomberg, Eva

Name Date
Skotheim, Per 2024-03-13

Identification

 Skotheim, Per



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



Til årsmøtet i Sameiet Tinnatunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tinnatunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Magnar Høgh Ekerhovd

Statsautorisert Revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 14:33:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J5JMG-7ZGZ1-8V5JK-OSX6O-JEOGE-1TVUZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Veranda AS
Storebotn 39
5309 Kleppestø Norge

+47 56 15 01 17
post@veranda.no
veranda.no

Sameiet Tinnatunet v/Per Skotheim

Nygårdsgaten 13
5141 Bergen

90472768
perskotheim@gmail.com

Foretaksnr: NO 982 785 553 MVA
Bankkonto: 1503.30.63471
BIC/SWIFT:
IBAN:

Pristilbud Glass Veranda fellesrom

Vi takker for forespørselen og har gleden av å gi tilbud etter følgende spesifikasjoner:

Tilbud: 7725
Saksnummer: 0012_40252
Dato: 29.02.2024
Leveringsadresse: Bjørgelien 17, 5141 Fyllingsdalen

Varenr.	Beskrivelse	Enhetspris (Nok)	Antall	Pris (Nok)
61	Natur [bredde: 7000mm, isoleringsgrad: basic, dybde: 4500mm, høyde front: 2100mm, utvendig høyde: 3000mm, takvinkel: 9, glassfarge: klart, rammefarge: hvit 9010 blank, , montasje: ja, blikkenslager: ja, taksperrlengde: 4590]	414608,13	1	414609
				Sum eks. mva: 414609
				Mva: 103652,25
				Sum inkl. mva kr.: 518261,25

Betalingsbetingelser og prosedyrer: Varer fra Veranda er tilvirkningskjøp og alle ordrer forskuddsfaktureres 50% ved bestilling, resterende faktureres før utsendelse og må innbetales før varen sendes/utleveres. Faktura bør innbetales ved mottak for å unngå forsinkelser. Varer som monteres av Veranda Bergen faktureres a-konto under installasjon og sluttbeløp ved ferdigstilling. Ordrebekreftelser med vedlegg må alltid kontrolleres nøye av kunde for signering. Veranda er ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler p.g.a manglende kontroll. Signering av ordrer kan gjøres fysisk ved å skrive ut ordrebekreftelsen med vedlegg som signeres, scannes og returneres til selger. Alternativt kan ordrebekreftelsen med vedlegg legges ved i en svarmail til selger med følgende tekst; "vedlagt ordrebekreftelse med vedlegg aksepteres og kan effektueres" For teknisk info, bruksområder, spesifikasjoner og leveringsbetingelser se www.veranda.no. Se veiledende leveringstider og generell produktveiledning på side 2. Verandas standard leveringsbetingelser gjelder om ikke annet er avtalt. Ordrebekreftede beløp betinger levering innen rimelig tid for å unngå prisstigninger.

Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vi håper du vil finne tilbudet interessant og ser frem til en positiv tilbakemelding.

Vennlig hilsen,
Veranda AS
Ronnie Pedersen
Salg/design
Mobil: 92021002 | E-post: ronnie@veranda.no

Sameiet Tinnatunet v/Per Skotheim
perskotheim@gmail.com
90472768

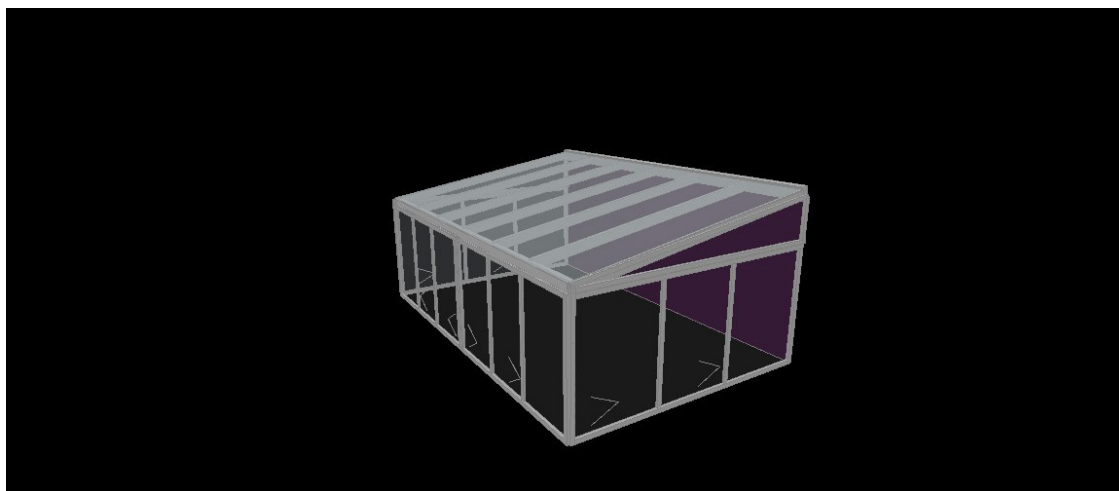


Veranda AS
Storebotn 39
5309 Kleppestø Norge

+47 56 15 01 17
post@veranda.no
veranda.no

Pristilbud Natur - 29.2.2024_2

Saksnummer: 0012_40252



Spesifikasjon	Valg	Forklaring
Bredde	7000mm	B
Isoleringsgrad	Basic	
Dybde	4500mm	C
Høyde front	2100mm	E
Utvendig høyde	3000mm	F
Glassfarge	klart	
Rammefarge	Hvit 9010 Blank,	RAL farge
Montasje	Ja	Stipulert kostnad for montering på ferdig klargjort såle/fundament uten eventuelle snekkerarbeider. Eventuell reisetid, kost og losji vil tilkomme.
Blikkenslager	Ja	Stipulert kostnad på blikkenslagerarbeid på sokkel og langs husvegg

Basic

Basic er vår uisolerte serie for sommerbruk

Inkludert i grunnpris; Hvite aluminiumsprofiler, 16mm kanalplater i tak og 4mm herdet glass i fasader.

Beskrivelse	Pris kr. eks. MVA	Pris kr. inkl. MVA
Grunnpris	281151	351439
Tillegg for selvrensende i fasade	18246	22807
Tillegg for sotet glass i fasade	13232	16540
Tillegg for opal glass i fasade	13232	16540
Tillegg for 25mm polycarbonateplater i tak	12864	16081
Tillegg for enkelt sikkerhetsglass i tak (antall sperr økes)	35960	44950
Tillegg for selvrensende glass i tak	23156	28945
Tillegg for standard RAL farge (20 forskjellige valg)	18661	23327
Tillegg for valgfri RAL farge (ca 200 forskjellige valg)	34274	42843
Innfelt LED spotlights i taksperre inkl trådløs fjernkontroll Pris pr sett a 10 stk spotlights (normalt sett nok til tak på 15-20m2)	15246	19058
Montasje på ferdig klargjort fundament	115912	144890
Stipulert kostnad på blikkenslager arbeid på sokkel og langs husvegg Eventuelle mur og snekker arbeiderer er ikke inkludert i montasjepris	17545	21931

ISO

ISO er vår uisolerte serie, men med isolerglass for bruk vår, sommer og høst

Inkludert i grunnpris; Hvite aluminiumsprofiler, 16mm kanalplater i tak og 2 lags isolerglass med sikkerhetsglass i skyvedører og dører.

Beskrivelse	Pris kr. eks. MVA	Pris kr. inkl. MVA
Grunnpris	298986	373733
Tillegg for energibelegg i fasade (forbedrer isolasjonsverdien på glasset)	2159	2699
Tillegg for selvrensende i fasade	18246	22807
Tillegg for sotet glass i fasade	13232	16540
Tillegg for opal glass i fasade	13232	16540
Tillegg for 25mm polycarbonateplater i tak	12864	16081
Tillegg for isolert sikkerhetsglass i tak (antall sperr økes)	48374	60468
Tillegg for energibelegg i tak (forbedrer isolasjonsverdien på isolerglasset)	1994	2492
Tillegg for solbeskyttende glass i tak	17110	21387
Tillegg for selvrensende glass i tak	23156	28945
Tillegg for standard RAL farge (20 forskjellige valg)	18661	23327
Tillegg for valgfri RAL farge (ca 200 forskjellige valg)	34274	42843
Innfelt LED spotlights i taksperre inkl trådløs fjernkontroll Pris pr sett a 10 stk spotlights (normalt sett nok til tak på 15-20m2)	15246	19058
Montasje på ferdig klargjort fundament	115912	144890
Stipulert kostnad på blikkenslager arbeid på sokkel og langs husvegg Eventuelle mur og snekker arbeiderer er ikke inkludert i montasjepris	17545	21931

Comfort

Comfort er vår isolerte serie med brutt kuldebro i profilen og 2-lags energiglass for bruk hele året

Inkludert i grunnpris; Hvite aluminiumsprofiler, 25mm kanalplater i tak og 2 lags energiglass med sikkerhetsglass i skyvedører og dører

Beskrivelse	Pris kr. eks. MVA	Pris kr. inkl. MVA
Grunnpris	371770	464713
Tillegg for solbeskyttende glass i fasade	24095	30119
Tillegg for sikkerhetsglass i resten av fasadene	4917	6147
Tillegg for selvrensende glass i fasade	18246	22807
Tillegg for energiglass i tak (antall sperr økes)	51205	64006
Tillegg for solbeskyttende glass i tak (tillegg til energiglass pris)	17110	21387
Tillegg for selvrensende glass i tak (tillegg til energiglass pris)	23156	28945
Tillegg for standard RAL farge (20 forskjellige valg)	23425	29281
Tillegg for valgfri RAL farge (ca 200 forskjellige valg)	44482	55603
Tillegg for 2-farget (en farge inne og en annen farge ute)	51063	63828
Tillegg for lakkert tre imitasjon innv og valgfri RAL utv	72120	90150
Tillegg for valgfri RAL innv og lakkert tre imitasjon utv	72120	90150
Tillegg for lakkert tre imitasjon innvendig og utvendig	80016	100020
Innfelt LED spotlights i taksperre inkl trådløs fjernkontroll Pris pr sett a 10 stk spotlights (normalt sett nok til vinterhager på 15-20m2)	15246	19058

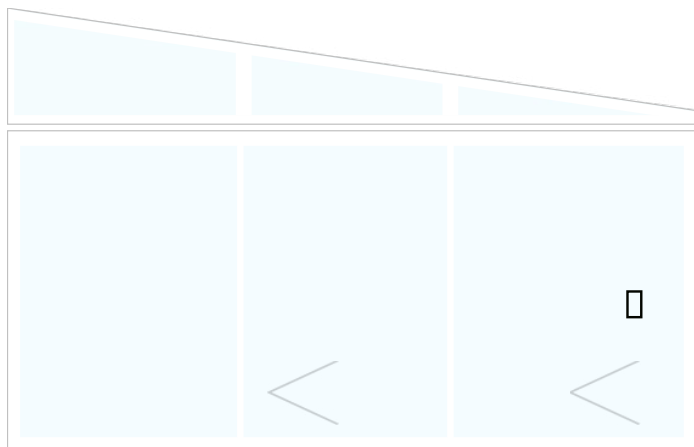
<i>Horisontal ventil list (pris pr stk, max 1.2m lengde)</i>	2153	2692
<i>Montasje</i>	118301	147876
<i>Stipulert kostnad på blikkenslager arbeid på sokkel og langs husvegg</i>		
<i>Eventuelle mur og snekker arbeiderer er ikke inkludert i montasjepris</i>	17545	21931

Extreme

Extreme er vår isolerte serie med brutt kuldebro i profilen og 3-lags energiglass for bruk hele året
Inkludert i grunnpris; Hvite aluminiumsprofiler, 25mm kanalplater i tak og 3 lags energiglass med sikkerhetsglass i skyvedører og dører.

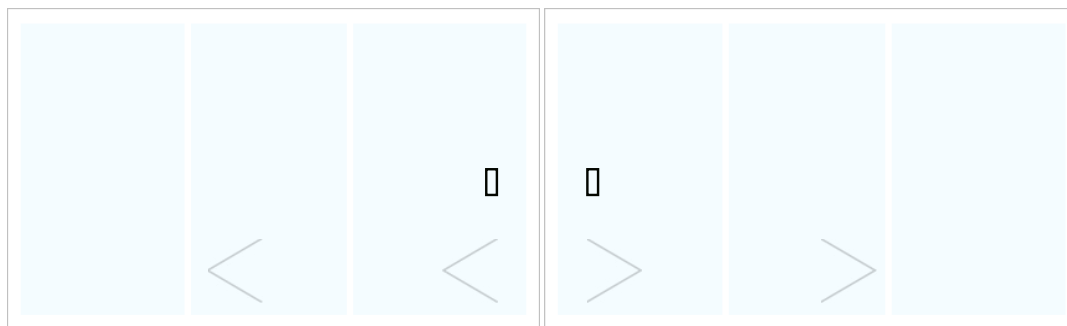
Beskrivelse	Pris kr. eks. MVA	Pris kr. inkl. MVA
Grunnpris	512478	640598
<i>Tillegg for solbeskyttende glass i fasade</i>	24095	30119
<i>Tillegg for sikkerhetsglass i resten av fasadene</i>	4917	6147
<i>Tillegg for selvrensende glass i fasade</i>	18246	22807
<i>Tillegg for 3-lags energiglass i tak (antall sperr økes)</i>	71686	89608
<i>Tillegg for solbeskyttende glass i tak (tillegg til energiglass pris)</i>	17110	21387
<i>Tillegg for selvrensende glass i tak (tillegg til energiglass pris)</i>	23156	28945
<i>Tillegg for standard RAL farge (20 forskjellige valg)</i>	32795	40994
<i>Tillegg for valgfri RAL farge (ca 200 forskjellige valg)</i>	62275	77844
<i>Tillegg for 2-farget (en farge inne og en annen farge ute)</i>	71488	89360
<i>Tillegg for lakkert tre imitasjon innv og valgfri RAL utv</i>	100968	126210
<i>Tillegg for valgfri RAL innv og lakkert tre imitasjon utv</i>	100968	126210
<i>Tillegg for lakkert tre imitasjon innvendig og utvendig</i>	112023	140028
<i>Innfelt LED spotlights i taksperre inkl trådløs fjernkontroll Pris pr sett a 10 stk spotlights (normalt sett nok til vinterhager på 15-20m2)</i>	15246	19058
<i>Horisontal ventil list (pris pr stk, max 1.2m lengde)</i>	2153	2692
<i>Montasje</i>	159711	199639
<i>Stipulert kostnad på blikkenslager arbeid på sokkel og langs husvegg</i>	17545	21931

A



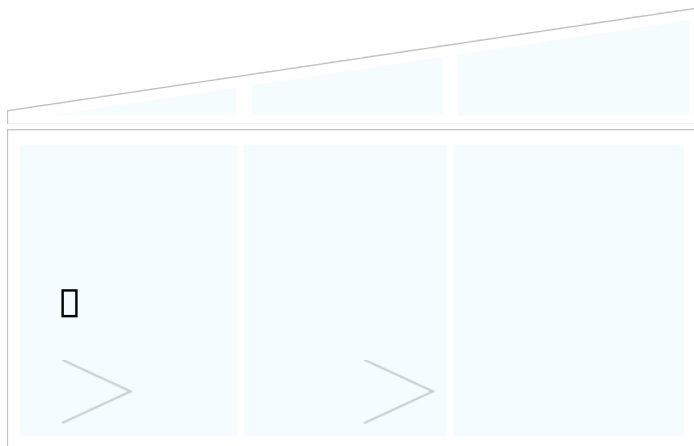
Vegg Produktgruppe Produkt			Antall	Bredde	Høyde	Ekstra
A	Delere	Inndeling horisontal	1	4500	36	
A	Skyvedør	Skyvedør 3 felt	1	4500	2100	Låse sidefeltene: Venstre Horizontalsprosse: Låsesylinder:
A	Vindu	Fast karm skrå	1	4500	759	Korthøyde: 89

B



Vegg Produktgruppe Produkt			Antall	Bredde	Høyde	Ekstra
B	Delere	Inndeling vertikal	1	36	2100	
B	Skyvedør	Skyvedør 3 felt	1	3475	2100	Låse sidefeltene: Venstre Horizontalsprosse: Låsesylinder:
B	Skyvedør	Skyvedør 3 felt	1	3489	2100	Låse sidefeltene: Høyre Horizontalsprosse: Låsesylinder:

C



Vegg	Produktgruppe	Produkt	Antall	Bredde	Høyde	Ekstra
C	Delere	Inndeling horisontal	1	4500	36	
C	Skyvedør	Skyvedør 3 felt	1	4500	2100	Låse sidefeltene: Høyre Horizontalsprosse: Låsesylinder:
C	Vindu	Fast karm skrå	1	4500	759	Korthøyde: 89

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra tilbudsdato. Vær oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader for eventuell frakt, trestativer og emballasje.

Jeg håper tilbudet er av interesse og ser fram til å motta din bestilling. Dersom du har spørsmål eller ønsker revidert tilbud vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen

Ronnie Pedersen
ronnie@veranda.no
92021002

Hvorfor skal jeg velge Veranda®?

Veranda® har over 30 års erfaring med vinterhager og andre produkter i aluminium. Fabrikken vår ligger 20 minutters kjøring fra Bergen sentrum. Veranda® er kjent for produkter av høy kvalitet og benytter førsteklasses råvarer og produksjonsutstyr.

Produktfortrinn, fordeler med Veranda®?

Veranda® har ingen standardstørrelser, alle produktene er i vedlikeholdsfri glass og aluminium, og skreddersys til den enkelte kunde. Vedlikeholdet av Verandaproduktene består stort sett av vanlig rengjøring. Skyvedørene fra Veranda er blant markedets mest solide og fleksible og leveres med 2,3,4,6 eller 8 skyvbare felt avhengig av profilserie. Veranda® skyvedører leveres med solid karm på alle 4 sider i motsetning til mange andre leverandører

Veranda glassbygg®

Alle Veranda glassbygg® leveres normalt komplett med renner, nedløp, hjørneprofiler og standard takbeslag, - du velger selv om du vil ha glass eller polycarbonatplater i taket! Polycarbonatplater kan være et greit valg hvis lav pris er viktigst, men glass vil uten tvil være det beste valget i de fleste tilfeller. Veranda® har glassmesterkompetanse og kan tilby de fleste typer glass i både tak og vegger. At "det blir så varmt inne med glass i taket" er en myte når det gjøres på rette måten, - snakk med din Veranda forhandler!

Beskrivelse Basic uisolert/delvis isolert

Basic leveres med uisolerte aluminiumsprofiler og med enkelt eller 2-lags glass. Skyvedørene leveres med innvendig låsetapp uten nøkkel, evt. utvendig nøkkelås må bestilles som tillegg.

Til "8 måneders bruk" rekker det vanligvis med en u-isolert konstruksjon. Man skal imidlertid være oppmerksom på utfordringene med mulige kondensproblemer som kan oppstå. Det er heller ikke rasjonelt å varme opp uisolerte rom i vinterhalvåret, de kan derfor ikke regnes som vanlige innerom.

Beskrivelse Comfort/Extreme

Comfort og Extreme er isolerte konstruksjoner som kan benyttes til opphold hele året. Skyvedørene leveres med gjennomgående nøkkelås som standard. Aluminiumsprofilene har såkalt brutt kuldebro som i praksis betyr at utsiden og innsiden består av uavhengige deler som er bundet sammen av en isolator. Inneklimaet vil dermed være langt mindre påvirket av ute temperaturen og kondens vil normalt ikke lenger være noe problem. Fasadene i Comfort leveres med 2-lags energiglass med U-verdi 1,0 og Extreme leveres med 3lags energiglass med U-verdi 0,8. Glass med enda bedre isolasjon kan leveres om ønskelig.

Hvilken løsning skal jeg velge?

Bruk nok tid på planleggingen av ditt nye uterom og studer tilbudene nøye. Lav U-verdi på glasset betyr ikke nødvendigvis at resten av konstruksjonen er godt isolert og egnet til helårsbruk. Der finnes leverandører som tilbyr "isolerte" løsninger der kun glasset er isolert, og der finnes sågar aktører som kaller noen typer enkelt glass for "energiglass". Skal du ha en løsning til helårsbruk bør du forvisse deg om at der er minimum 2-lags energi glass og at hele konstruksjonen har brutt kuldebro.

Til sommerbruk er jo gjerne ikke isolasjon det man legger mest vekt på men erfaringsmessig er det jo mange som ønsker å benytte sitt nye lyse og trivelige uterom langt mer enn man først hadde tenkt....

Der finnes etter hvert mange nettbutikker som tilbyr billige uisolerte og isolerte løsninger, men dessverre er ikke alt like godt egnet til barske norske forhold. Veranda® har forhandlere i de fleste fylker, og mange av dem har også utstillinger man kan "ta og føle" på. Er der ingen forhandlere der du bor? Ta deg en tur til Bergen og besøk Verandafabrikken, da får du jo besøkt Norges flotteste by samtidig!

Fakta Veranda®

- Er spesialist på vedlikeholdsfrie løsninger i glass og aluminium!
- Tilbyr kvalitetsprodukter beregnet for det norske klima!
- Tilbyr skreddersydde løsninger tilpasset ditt hus og ditt bruksområde.
- Har mer enn 30 års erfaring og egen fabrikk og delelager i Bergen!
- Kan tilby både uisolerte, halvisolerte, og fullisolerte løsninger!
- Har egne designere som kan hjelpe deg med utforming og tilpasninger til eksisterende bygg!
- Kan tilby fotomontasje og tegninger i 3D!
- Kan tilby bistand med byggemeldingsprosessen av ditt nye Veranda Glasshus®

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I SAMEIET TINNATUNET

Sted: Sælen Kirke

Dato: 24.04.2023

Møtet ble åpnet av: Orvar Methlie

Til stede fra styret: Monica Strømme

Julie Sæther

Maja Marie Haraldsen

Orvar Methlie

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 17

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 21

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Orvar Methlie

Vedtak: Godkjent

Side 1 av 6

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: Julie Sæther og Monica Strømme

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én 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): Stig Hovland og Kim Løseth

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Møteleder foreslo håndsopprekning.

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent (sak 6.1 utgikk. Sak 6.6 ble tatt først pga. tidsmangel)

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022

Vedtak: Godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Styrets forslag er honorar på kr. 110 000,- for perioden mai 22 – april 23.

Vedtak: Godkjent.

5. 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 fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)*

Forslag til kandidater:

Orvar Methlie styreleder står for valg - tar gjenvalg (2 år)

Vedtak: Styreleder ble enstemmig valgt

Eva Blomberg styremedlem Ny (2 år)

Per Skotheim styremedlem Ny (2 år)

Elin Ansnes styremedlem Ny (2 år)

Vedtak: Disse 3 personene ble enstemmig valg som styremedlemmer

Maja Marie Haraldsen styremedlem ikke på valg (gikk ut av styret stiller til valg som varamedlem)

Maja Marie Haraldsen 1 varamedlem

Monica Strømme 2 varamedlem

Vedtak: Disse to ble enstemmig valgt som varamedlem

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
styreleder	Orvar Methlie	mai 23 – april 25
styremedlem	Eva Blomberg	mai 23 – april 25
styremedlem	Per Skotheim	mai 23 – april 25
styremedlem	Elin Ansnes	mai 23 – april 25
varamedlem 1	Maja Marie Haraldsen	mai 23 – april 25
varamedlem 2	Monica Strømme	mai 23 – april 25

6. 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 i mot forslaget)

6.1 Oppgradering av ladeanlegg i garasjen ved Grethe Bjørøy Bjørgelien 19.

I vedlagte PDF er det satt opp et konkret tilbud på oppgradering av ladeanlegg. Løsningen blir presentert av Grethe Bjørøy.

SAK TRUKKET.

6.2 Montering av vindu endevegg mot syd 1m x 1,8m ved Monica Strømme Bjørgelien 21.

Fasadeendring krever 2/3 flertall

Vedtak: Avstemming med håndsopprekking. Sak ble godkjent med enstemmig flertall.

6.3 Montering av vindu mot syd ved Berit Eriksen Bjørgelien 21

Fasadeendring krever 2/3 flertall

Vedtak: Avstemming med håndsopprekking. Sak ble godkjent med enstemmig flertall.

6.4 Ønske om å stenge stien fremfor Bjørgelien 21 ved Vibeke Johannessen.

Vedtak: Avstemming med håndsopprekking. Det er usikkerhet rundt denne saken om det skal være alminnelig flertall eller 2/3 flertall. Styret skal undersøke nærmere og komme tilbake med en avklaring.

13 Ja
7 Nei
1 blank

6.5 Montering av spilevegg ved Stig Hovland Bjørgelien 7A.

Fasadeendring krever 2/3 flertall

Vedtak: Avstemming med håndsopprekking. Sak ble godkjent med 20 Ja, 1 blank.

6.6 Felles vindusvask ved Unni Hodne Oen og Hildegunn Solheim Bjørgelien 13 b og c.

Forslag 1: foreslår at vindusvask til alle enhetene i sameiet blir kansellert.

Denne saken krever alminnelig flertall.

Vedtak: Avstemning med håndsopprekking. Sak ble ikke godkjent, 18 nei og 3 ja.

Forslag 2: Kjøp av utstyr til vindusvask.

Dette har styret mandat til å kunne beslutte uten avstemning.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Protokoll Ordin...

Name Date
Hovland, Stig Inge 2023-05-09

Identification

 Hovland, Stig Inge

Name Date
Løseth, Kim 2023-05-10

Identification

 Løseth, Kim

Name Date
Methlie, Orvar Bergmann 2023-05-09

Identification

 Methlie, Orvar Bergmann

Name Date
Strømme, Monica 2023-05-09

Identification

 Strømme, Monica

Name Date
Sæther, Julie Lyssand 2023-05-09

Identification

 Sæther, Julie Lyssand



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

Nabolagsprofil

Bjørgelien 21 - Nabolaget Bjørge/Vassteigen - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørgelien Linje 4, 23, 24, 49	6 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 3.7 km
Bergen Flesland	11 min 3.7 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11.2 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 23 klasser	27 min 1.9 km
Søreide skole (1-7 kl.) 515 elever, 28 klasser	5 min 3.2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	7 min 4.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 3.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 8.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

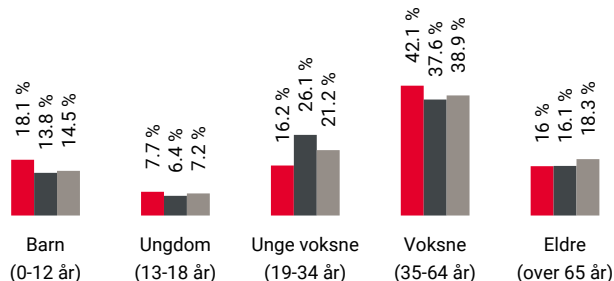
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørge/Vassteigen	1 806	722
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km
Bergen miljøbarnehage (2-5 år) 17 barn	20 min 1.4 km
Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	11 min 0.8 km
Kiwi Bjørgeveien PostNord	27 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



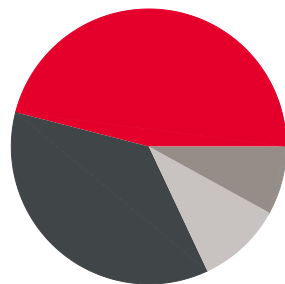
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Bjørge Huseierlag ballbane kunstgress	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Sandeidveien	18 min	
	Ballspill	1.3 km	
	MOVA Bjørge	27 min	
	SKY Fitness Fyllingsdalen	6 min	

Boligmasse



- 46% enebolig
- 36% rekkehus
- 8% blokk
- 10% annet

«Nabolaget er stille og rolig. Skjermet fra trafikkstøy og meget barnevennlig.»

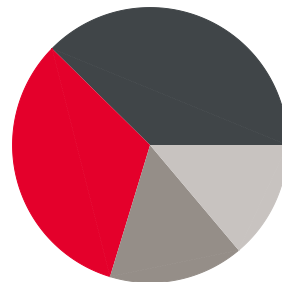
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Vestkanten Storsenter	6 min	
	Boots apotek Spelhaugen	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

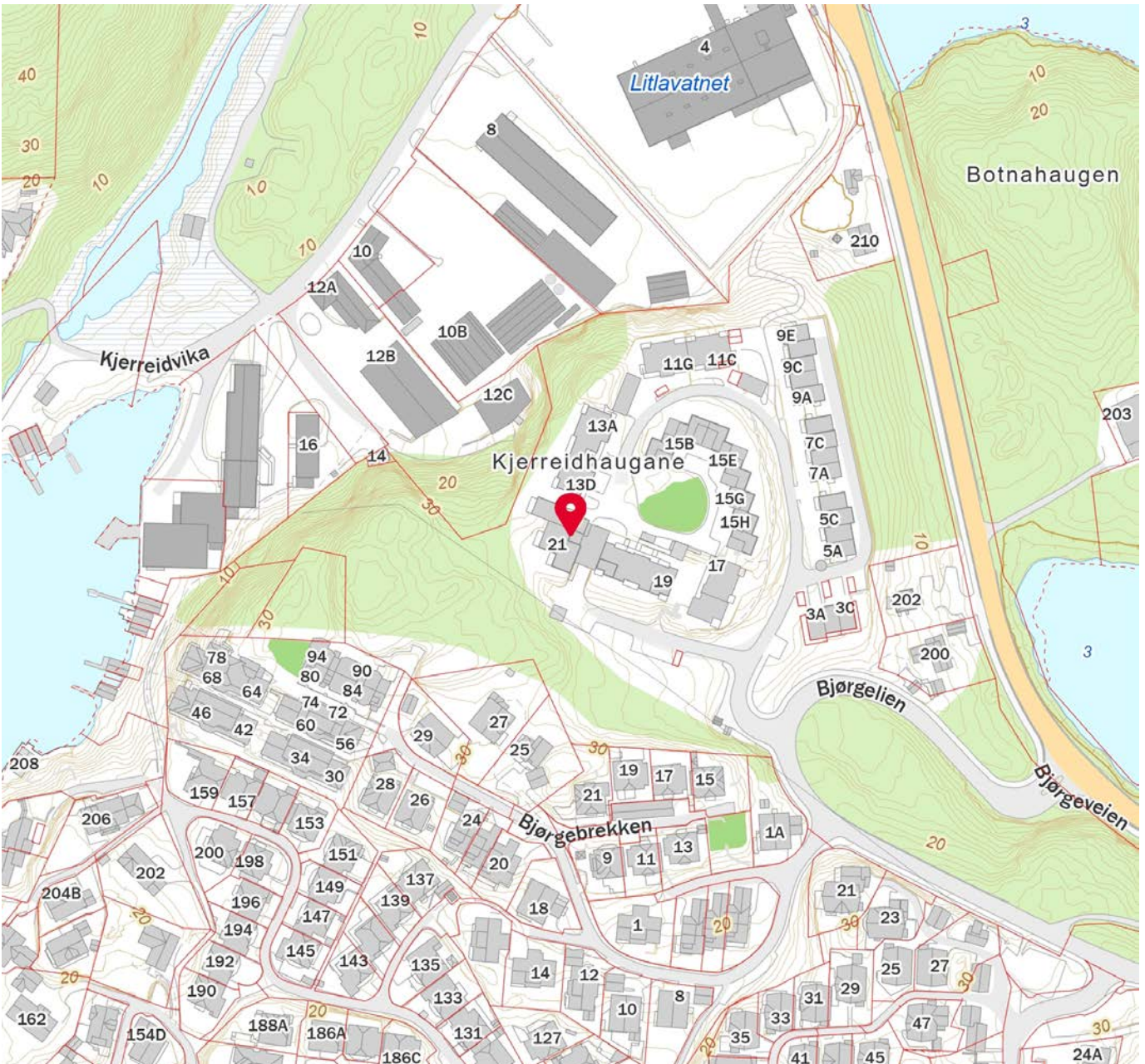
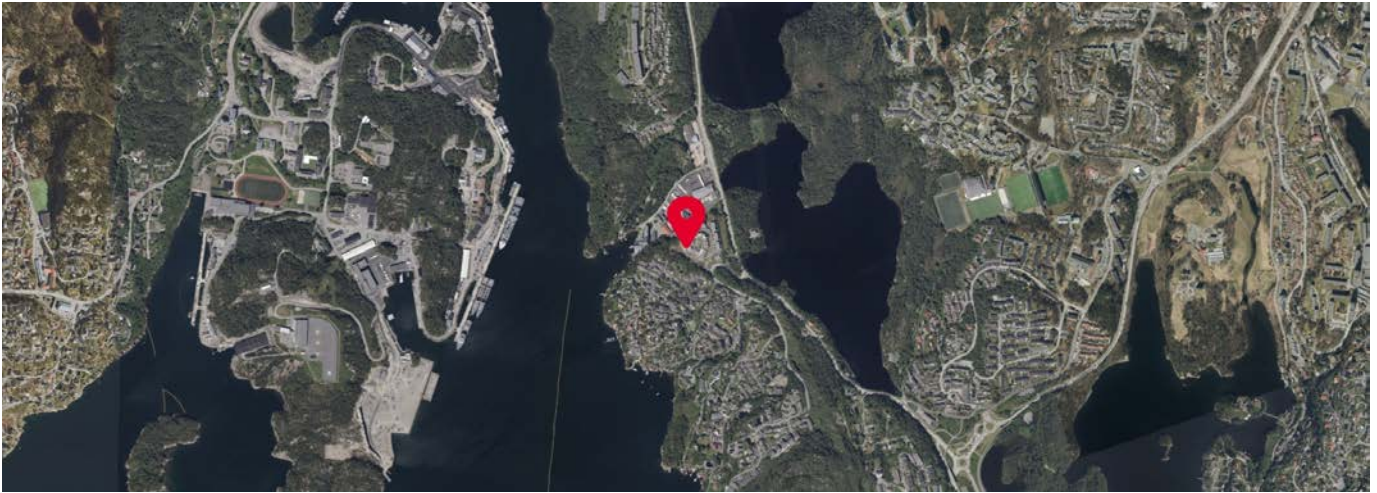
- Bjørge/Vassteigen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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 gis.
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 avvikle 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjørgelien 21
5141 FYLLINGSDALENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tarek André BergfjordTelefon: 466 36 255
E-post: tarek.bergfjord@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre