

The image shows a bright, modern living room. On the left, a large glass door leads to a balcony with a view of trees. Next to it are two tall, narrow windows. A grey sectional sofa is positioned against the wall, adorned with several pink and orange cushions and a patterned throw blanket. In front of the sofa is a round, light-colored wooden coffee table with black legs, holding a small bowl of snacks and a decorative candle holder. A large, vibrant rug with a floral pattern in shades of red, pink, and green covers the floor. A potted plant sits on a side table to the left. The ceiling features a track lighting system with several spotlights. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Vindharpevegen 4D, 5237 RÅDAL

Flott 3-roms eierleilighet med god standard!



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 2 778,-
Selger: Per David Persson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 87/92 kvm
Tomtstr.: 4550.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 478
Gnr. 120, bnr. 137
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1505260030

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Vindharpevegen 4D! Dette er en flott 3-roms leilighet med en sentral beliggenhet i Steinsviken.

Kort fortalt:

Byggeår 2012

2 soverom

Kjøkken fra Designa med Siemens hvitevarer

Stor vestvendt altan med gode solforhold

2 faste garasjeplasser m/elbillader

Balansert ventilasjon og fjernvarme

Innvendig og ekstern bod

Området:

Kort vei til flere dagligvarebutikker

Like ved bybanestopp på Råstølen

Gangavstand til Lagunen Storsenter

Gangavstand til flere skoler

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, separat toalett, to soverom og altan.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	36
Energiattest	41
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré 7.5 m², toalettrom - 1.7 m², bod / teknisk rom - 2.9 m², stue/kjøkken - 40 m², gang - 5.6 m², bad/vaskerom - 5.9 m², soverom - 8 m², soverom - 11 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm Altan

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4550.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Areal er hentet fra seeiendom.no

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Steinsviken med kort gangavstand til blant annet dagligvarebutikker, kollektivtransport og flotte turløyper.

Nærmeste bybanestopp, Råstølen, er like i nærheten. Her er det også Rema 1000 og spisestedene Isushi og Venezia Pizzeria.

Det er også et godt utvalg av andre dagligvarebutikker i nærområdet som Kiwi og

Bunnpris.

Det er kort vei til flere skoler og barnehager i nærområdet som bl.a. Zinken Hopp barneskolen, Vindharpen barnehage og Nordahl Grieg Videregående skole.

Det er gangavstand til Lagunen Storsenter. Til sammen kan Lagunen nå skilte med et bredt utvalg av butikkonsepter bestående av spisesteder, matbutikker, spennende nisjebutikker og flotte kjedekonsepter. Her finner du et bredt utvalg av ulike butikker som dekker de fleste behov. Her er også SATS hvor du finner det nyeste og mest moderne innen trening.

Jobber man på en av de store arbeidsplassene på Sandsli, Kokstad og Flesland bruker man bare minutter med bil, eller noen få stopp med bybanen.

For den spreke og turglade er det flere muligheter i området som passer fint til både løpeturen og søndagsturen, eks. området rundt Siljustøl. Fana Golfklubb sin 18-hullsbane ligger også innenfor gangavstand.

Det er ellers ca. 12 minutters kjøring til Bergen Sentrum og ca. 10 minutters kjøring til Flesland.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, alu beslag utvendig.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 13.7m²

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Beskrivelse av arbeidet: Garasje plass: Fremlegg strøm og installasjon ladeboks 20A og fremlegg stikk m lokk egen kurs 16 A

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Bilen parkeres på fast plass i felles garasjeanlegg, hvor leiligheten har to parkeringsplasser. Det er tilrettelagt for elbillader på begge plassene. Fra garasjeanlegget går heisen direkte opp til leiligheten som ligger i 2. etasje og inneholder entré, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, to soverom og altan. Leiligheten er oppført i 2012 og holder gjennomgående god standard fra byggeår.

I gangen er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i integrert garderobeskap. Videre har leiligheten en innvendig bod samt en ekstern gitterbod i underetasjen, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir effektiv arealutnyttelse og gode møbleringsmuligheter for både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt og solrik altan med plass til utemøbler og hyggelig beplantning. Altanen er overbygget og kan benyttes selv på gråværsdager.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass og er utstyrt med kjøkkeninnredning fra Designa med profilerte fronter og benkeplate i tre. Integrerte hvitevarer fra Siemens består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt møbleres med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det er god oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger handelen. Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Badet er romslig, helfliset og har vannbåren gulvvarme. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har leiligheten et praktisk og separat toalettrom, velegnet som gjestettoalett.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom - 5.9m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Ingen forhold er gitt TG3.

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.

Følgende medfølger ikke handelen: Fryseskap i bod, vaskemaskin og tørketrommel.

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

Grunnpakke TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger to faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Det er montert ladeboks for elbillader med mulighet for lading på begge plasser. Parkeringsplassene er ved siden av hverandre.

Eierskap til garasjeplass er tinglyst via eierandel i realsameie.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Skadeforsikring AS , polisenummer 499981

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Fjernevarme. Radiator i stue og på soverom. Vannbåren varme på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)
163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 867 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 528,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløp for eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 098 005 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 392 020 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet (TV/internett).

Tilbud om 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

87/3758

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 778

Andel fellesformue

Kr 21 478

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Obiwan-Kenobi

Organisasjonsnummer

998593190

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet ObiWan - KenObi

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 39.895. mot et budsjettert positivt resultat på kr. 327.400. Avviket her er grunnet: Økt

styrehonorar, avskrivning på gressklipper som ikke lå i budsjett, mer kostnad på drift og vedlikehold, mer renteinntekter bank.

Laget har pr. 31. desember 2024 disponible midler på kr. 714.347. Egenkapitalen til laget er positivt med kr. 796.290.-, noe som styret vurderer som solid.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger umiddelbare planer om å øke felleskostnadene, men at det på sikt kan bli behov for utbedring av et felles røropplegg som ligger i byggets 2. etasje. Styret har vært i kontakt med fagfolk og har fått anbefaling om å avvente eventuelle tiltak. Per i dag kjenner ikke styret til konkrete kostnader eller hvordan dette eventuelt vil bli finansiert.

Konferer megler.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjenning.

Styret og forretningsfører skal informeres om navn og kontaktinformasjon til ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Se ytterligere om dyrehold i husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 478, seksjonsnummer 31 i Bergen kommune. Gårdsnummer 120, bruksnummer 137 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:

4601/120/478/31:

21.03.2012 - Dokumentnr: 231822 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 87/3758

01.01.2020 - Dokumentnr: 1883149 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:478 Snr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 05.07.2013.

Tiltaket gjelder nybygg bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 15760000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 74,7 %

Reguleringsformål: Blokkbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei

PlanID: 15760006

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT,
REGULERINGSENDRING

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 30.09.2005

Dekningsgrad: 25,3 %

Reguleringsformål: Blokkbebyggelse

I kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 57,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 16,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 15760011

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 690 MFL., RÅSTØLEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 70010000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64100000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 61010000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.

Status: Endelig vedtatt arealplan

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingene av plan- og byggesaker omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Overdragelse eller bortleie for lengre tidsrom (ut over 6 mnd) skal meldes skriftlig til sameiestyret eller sameiets forretningsfører. Ved salg/utleie av boenheter er selger/eier pliktig til å oppgi nye eieres/leietakers navn, e-post adresse, innflyttingsdato og telefon nr til styret/

Styreleder så snart de foreligger.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

10 000 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

8 500 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 500 Utlegg fotograf

4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

5 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ola M. Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

ola.overland@aktiv.no

Tlf: 958 43 641

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Vindharpevegen 4D , 5237 RÅDAL
 BERGEN kommune
 # gnr. 120, bnr. 478, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1064

Referansenummer: CS1557

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, alu beslag utvendig.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 13.7m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.9m2

Baderomskabin produsert av Part AB

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Det er boret et 7mm hul fra bod for å kontrollere luftfuktighet i tilstøtende veggkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Designa kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, slett malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plasser i bod/teknisk rom Radiator i stue og på soverom.

Tilkoblet felles varmtvannsanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vedlikeholdes i regi av sameiet.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til

elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

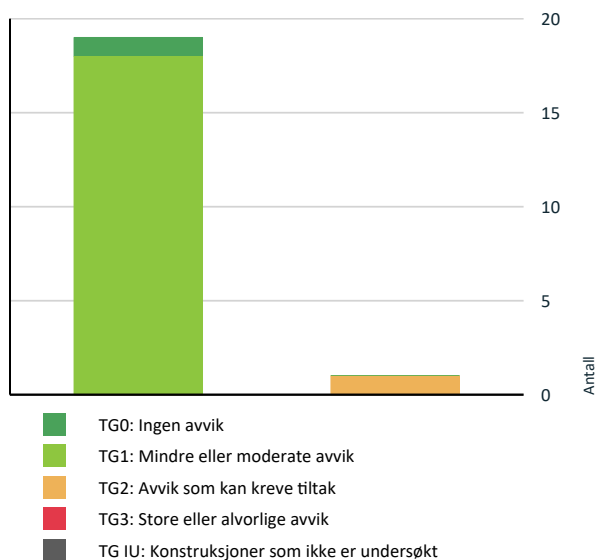
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest datert 05-07-2013

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

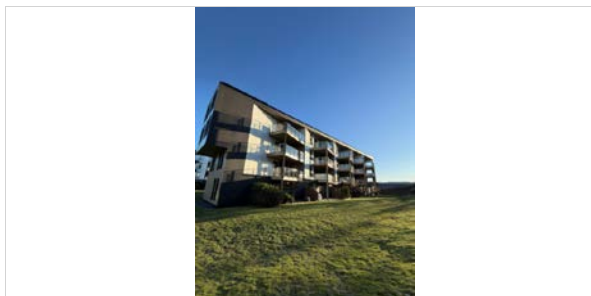


Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom - 5.9m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av sameie.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, alu beslag utvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 13.7m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

Generell

Baderomskabin produsert av Part AB



2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.9M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret et 7mm hul fra bod for å kontrollere luftfuktighet i tilstøtende veggkonstruksjon.

Hulltaking er foretatt fra bod . RH i veggen ble målt til 34.2%

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,2 % ved en temperatur på 21,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 40M2

! TG 1 Overflater og innredning

Designa kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 40M2

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM - 1.7M2

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, slett malt himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert i bod/teknisk rom



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator i stue og på soverom.
Tilkoblet felles varmtvannsanlegg.



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vedlikeholdes i regi av sameiet.

Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei



Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

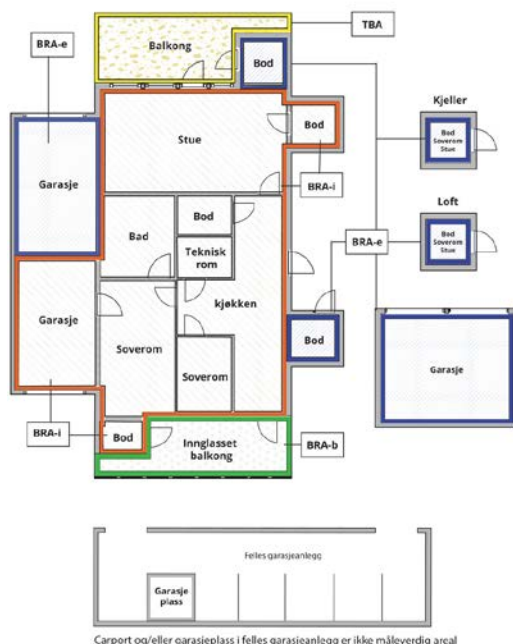
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	87	5		92	14
SUM	87	5			14
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré 7.5m2, toalettrom - 1.7m2, bod / teknisk rom - 2.9m2, stue/kjøkken - 40m2, gang - 5.6m2, bad/vaskerom - 5.9m2, soverom - 8m2, soverom - 11m2	Gitterbod - 5m2	

Kommentar

Entré 7.5m2
Toalettrom - 1.7m2
Bod / Teknisk rom - 2.9m2
Stue/kjøkken - 40m2
Gang - 5.6m2
Bad/vaskerom - 5.9m2
Soverom - 8m2
Soverom - 11m2

Gitterbod - 5m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 05-07-2013

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	478		31	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vindharpevegen 4D							
Hjemmelshaver Persson Per David							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vindharpevegen 4D har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Rådal i Bergen. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser, og passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker et behagelig bomiljø. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og Bybane i nærområdet, som gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Lagunen Storsenter og Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.
Leiligheten har 2 garasjeplasser i parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Per David Persson

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vindharpevegen 4D

5237 Rådal

4601-120/478/0/31



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: Garasje plass: Fremlegg strøm og installasjon ladeboks 20A og fremlegg stikk m lokk egen kurs 16 A

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Vindharpevegen 4D, 5237 RÅDAL

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-248007

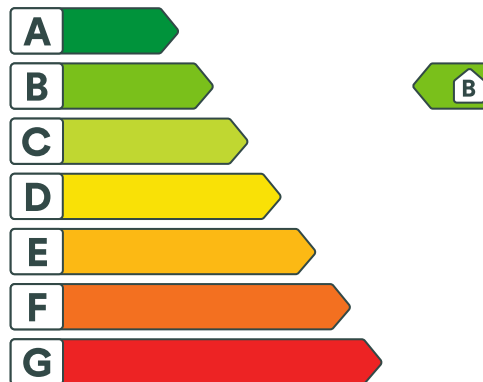
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
300087517

Gårdsnummer
120

Bruksnummer
478

Seksjonsnummer
31

Bruksenhetsnummer
H0202


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2012

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
85,0 m²

Oppvarmet bruksareal
85,0 m²

Oppvarmet etasje
4

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
70,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
69,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 069 kWh

Husordensregler
f o r
Sameiet ObiWan-KenObi
Vedtatt av styret 16.februar2015

1. Målsetting

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

2. Generelt

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

3. Dører og garasjeporter

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

4. Ro og Orden

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

5. Avfall, aviser o.l.

Det er plassert containere for papp, papir og restavfall på hjørnet til venstre ved innkjøring til garasjen. Benytt disse i samsvar med regler fra BIR. Pappesker skal slås sammen før det kastes i containere.

Plast kan settes ut i egne sekker (fås gratis i dagligvarebutikker). Innsamling av plastsekker er fredager i blå uke, se kalender eller nettside fra BIR.

Alt øvrig avfall må leveres på BIR sine gjenvinningsstasjoner.

6. Fellesarealer

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

7. Husdyr

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

8. Skader, mangler

Skader eller mangler på sameiets eiendom må straks meldes styret.

9. Parkering bil og sykkel

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

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

VEDTEKTER

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

Sameiet ObiWan - KenObi

(fastsatt av konstituerende sameiermøte den 30.05.2012)

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

Innhold:

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

§ 1. Sameiet og eiendommen

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

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

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Sameiermøtet

§ 3-1

Sameiermøtet er sameiets *øverste organ*.

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

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

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

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

§ 3-2

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

§ 3-3

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

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

§ 3-4

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

§ 3-5

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

§ 3-6

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 3-7

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

Innkalling med vedlegg sendes elektronisk til alle med kjent mailadresse.

§ 3-8

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

§ 4. Sameiestyret

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

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

§ 4-2

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

§ 4-3

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

§ 4-4

Styret forbereder saker for sameiermøtet.

§ 4-5

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

§ 4-6

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

§ 4-7

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

§ 4-8

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

§ 4-9

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

§ 4-10

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

§ 4-11

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

§ 4-12

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

§ 5. Forretningsfører

§ 5-1

Styret tar avgjørelse om valg av forretningsfører.

§ 5-2

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

§ 5-3

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

§ 5-4

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

§ 6. Revisor

§ 6-1

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

§ 6-2

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

§ 7. Valgkomite

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

§ 8. Bruken av bolig og fellesarealer

§ 8-1

Eierseksjl § 19:

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

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

(UFRAVIKELIG:)

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

§ 8-2

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

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

§ 8-3

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

§ 8.4

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

§ 8.5

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

§ 9. Overdragelse og bortleie

(deler av men ikke hele) eierseksjl § 22:

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

§ 9.1

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

§ 10.Fordeling av felleskostnader og inntekter

§ 10-1 Eierseksjl § 23:

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

§ 10-2

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

§ 10-3

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

§ 10-4

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

Felles TV-anlegg

Innvendige fellesarealer så som trapper, heis og korridorer.

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

Garasjer og biloppstilling

§ 10-5

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

Forsikring: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk.

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

§ 10-6

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

§ 10-7

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

§ 11. Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»

§ 11-1

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

§ 11-2

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

§ 11-3

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

§ 11-4

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

§ 11-5

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

§ 12. **Á konto oppgjør og sikringsfond**

(Fra) Eierseksjl § 23

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

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

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

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

§ 13. Tvister

§ 13-1

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

§ 13-2

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

§ 14. Automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann.

§ 14-1

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 24. April 2025 i sameiet ObiWan-KenObi

Dato: 24.04.2025 **kl.:** 18.00

Sted: Kvernslåttan Barnehage, Kvernslåttvegen 41, 5239 Rådal

Det blir servert kaffe, te, mineralvann og noe å bite i!

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 08. April, 2025

Linda Garvik

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i sameie ObiWan-KenObi 24.04.2025

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. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024 3 vedlegg – regnskap 2024, budsjett 2025, revisors beretning og forklaring styrehonorar/regnskap

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Valg valgkomite

7. Tillegg Husordensregler

8. Særskilt vederlag styret

9. Tillatelse oppgradering porttelefon

10. Tillatelse påbegynne arbeid med å utvide gangsti

11. A + B) Andre Innkomne saker – Rydding skog og Nytt system porttelefon

OBS. Dersom noen av sameiere eller styret har saker som ønskes diskutert så settes det av en liten halvtime til husmøte etter årsmøtet er gjennomført.

FOR STYRET I SAMEIE OBIWAN-KENOBI

Linda Garvik

Årsmøtesak 2

SAMEIET OBIWAN-KENOBI

Org. Nr. 998 593 190

Sak 2. ÅRSBERETNING FRA STYRET FOR 2024 OG FREM TIL ÅRSMØTE 2025

Virksomhetens art og lokalisering

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

Rettvisende bilde regnskap

Årsregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettvisende bilde av virksomhetens inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 67.434.- Det har i perioden vært økte priser og kostnader opp mot våre leverandører, økte strømkostnader, økte kostnader for utførte oppgaver bestemt av årsmøtet, økte kostnader drift samt mer kostnader på vedlikehold i perioden. Laget har pr. 31. desember 2024 disponible midler på kr. 714.347. Egenkapitalen til laget er positivt med kr. 796.290.-, noe som styret vurderer som solid.

Rettvisende bilde budsjett

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 39.895. mot et budsjettert positivt resultat på kr. 327.400. Avviket her er grunnet: Økt styrehonorar, avskrivning på gressklipper som ikke lå i budsjett, mer kostnad på drift og vedlikehold, mer renteinntekter bank.

Egenkapital

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 796.290.-

Fortsatt drift

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

Styret og styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter og 1 budsjettmøte i styreperioden 2024/2025, inkl. stiftelsesmøtet med tidligere styre. Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

VEDLIKEHOLD OG ETTERSYN AV BYGNINGER:

- a. Hentet inn pristilbud på nye branndører garasje/heisrom
- b. Fått montert nye branndører/garasje/heisrom
- c. Hjulpet beboer med prosessen søknad om automatikk dører garasje/heisrom
- d. Hjulpet til med prosess montering automatikk på dører garasje/heisrom i nr. 4 og nr. 6
- e. Sørget for justering av automatikk dør garasje/heisrom i nr. 6
- f. Ordnet med garasjeport etter sammenstøt

- g. Årskontroll av teknisk sentral og sprinkleranlegg
- h. Fått i gang fast årlig tilsyn av tak
- i. Lagt inn plass til flere kurs i sikringsskap for mulighet til å montere el-bil lader i nr.4
- j. Satt inn nye stikk-kontakter ved garasje/heisrom
- k. Skiftet ut 3 lamper til LED lys i mellomgang 4 etg. Nr. 6
- l. Montert UPS system (sikkerhetssystem) ved dører garasje/heisrom
- m. Fått orden på heisdør + gulvbelegg, heis i nr. 6
- n. Fått orden på filter veggpanel i heis i nr. 4
- o. Hatt sikkerhetskontroll fra Norsk heiskontroll av heis og løfteinnretninger (alt i orden, ingen anmerkninger)
- p. Årlig kontroll på heiser ved ALT Heis
- q. Hatt vedlikehold og utskiftning av deler ved porttelefon i nr. 4
- r. Hatt årlig tilsyn og service ved alarmsentral og EL anlegg
- s. Fått montert nye sensorer for alarmsentral
- t. Gjennomført HMS tiltak, kontroll av fellesområder ved Norsk Brannvern
- u. Tatt tak i nødvendige brannverntiltak for hele sameie, slik at vi er innenfor rammeverket av loven
- v. Skiftet ut varslings alarmsentral, fra 2G-4G
- w. Hatt befaring og hentet inn pristilbud på malingsoppdrag oppganger (utsettes)

FASTE STYREOPPGAVER

- a. Avholdt 8 styremøter + 1 budsjettmøte + årsmøte
- b. Forberedt ordinært årsmøte
- c. Hatt jevnlig kontakt og oppfølging av gamle og nye leverandører
- d. Holdt jevnlig kontakt og informert beboerne om styrets arbeid
- e. Holdt god og jevnlig kontakt med rådgiver ved BOB
- f. Hentet inn informasjon ved juridisk avd. ved BOB
- g. Hengt opp felles informasjon på oppslagstavle i garasje

FOREFALLENDE ARBEID:

- a. Redigert navnetavle i oppganger ved innflytting av nye sameiere
- b. Vært megler behjelpelig ved salg av enheter
- c. Oppgradert porttelefon ved innflytting av nye sameiere
- d. Minnet sameiere på at de må skifte ut batterier i røykvarsler selv
- e. Bestilt nøkler for sameiere
- f. Forhandlet med BIR vedr. plassering av matavfall/glassavfallskontainere
- g. Låst inn sameiere ved nødtilfeller (mistet, glemt nøkkel)
- h. Skaffet ny benk til garasjen (etter forespørsel)
- i. Tatt kontakt med BG Kommune vedr. feilparkert lastebil
- j. Tatt kontakt med sjåfør av feilparkert lastebil og bedt ham om å parkere annet sted

VEDLIKEHOLD UTEAREALER/DUGNAD

- a. Plantet i krukker utenfor inngangsparti vår, sommer og høst 2024
- b. Lagt inn samlet bestilling på Flexit filter for sameiere som ønsket slik avtale

- c. Holdt orden på og igangsatt dugnadsarbeid
- d. Luking i bed
- e. Klippet gress /kantklipping (restareal) på dugnad ca. hver 10 dag
- f. Holdt orden på robotklipper, skiftet knivblad o.l
- g. Sendt robotklipper til service og i vinteropplag
- h. Snømåking (takkt til Henning Østensen)
- i. Sørget for beplantning i bed ved gangsti nr. 6 (Takk til Astrid Christensen for god jobb)
- j. Gjort div innkjøp for sameiet

Arbeidsmiljø

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

Generelle opplysninger om sameiet/samarbeidspartnere

Sameiet har for tiden følgende avtaler:

BOB: forretningsfører

BOB: eiendomstjenester og rådgiving - diverse vaktmestertjenester

Hvass As: ukentlig vask og rengjøring av trappeganger med tilhørende sideganger og heisstoler. Vask av felles vinduer og rengjøring av tepper.

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

Team Services Bech as: plenklipping av voll og trim av trær og busker.

ALT Heis: service og vedlikehold av heiser samt døgnvakt for heisalarm.

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

Hørmann AS: serviceavtale garasjeport.

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

Magnus M. Thunestvedt: årskontroll alarmsentral, El anlegg.

Bergen Kommune: brannalarm

Norsk Brannvern: årlig kontroll av brannvernutstyr i fellesareal og hvert 5 år (2028) i den enkelte enhet - forebyggende tiltak.

Telenor Norge AS: internett og kabel-TV.

Eviny AS avd. Bergen: vannbåren varme.

Fjordkraft: strømvavtale.

Frende Forsikring: huseierforsikring.

Brannsikring

Boligblokkene og garasjeanlegget er brannsikret med røykvarslere, brannslukkingsapparater og sprinkleranlegg. På grunn av anleggets størrelse er brannalarmanlegget tilknyttet Bergen Brannvesen for automatisk varsling. Anlegget testes hvert år. Sprinkleranlegget testet hver måned. Norsk Brannvern er engasjert for årlig kontroll av brannforebyggende tiltak i fellesarealene og hvert 5 år i den enkeltes enhet (neste 2028). Styret har i denne perioden jobbet med brannsikkerhets tiltak og avholdt øvelse i å slukke brann. Vi har også gått til

utbedring ut ifra mangelrapport fra Norsk Brannvern for fellesarealer og styret har minnet beboere på i informasjonsskriv at de heretter selv årlig må skifte ut batterier i røykvarsler.

Forsikring

Boligblokkene er fullverdiforsikret i Frende Forsikring. Forsikringsnummer 499981 med forsikringssum 119.507.440 pr. blokk. Sameiet har i løpet av styreperioden april 2024/2025 ikke hatt noen forsikringssaker.

Kabel-TV /internett

Fortsatt avtale med Telenor. Abonnementet er «Komplett 100». Avtalen er tenkt reforhandlet i august 2025.

Fjernvarme

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

Sameiet Obiwan-Kenobi

2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Obiwan-Kenobi

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 197 072	1 112 112	1 197 000	1 236 000
Andre inntekter	3	120 708	598 141	120 500	135 000
Sum inntekter		1 317 780	1 710 253	1 317 500	1 371 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	115	94	100	100
Dugnad	4	19 000	4 250	20 000	25 000
Styrehonorar	4, 5	128 000	48 000	48 000	88 000
Andre honorarer	6	0	5 988	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	4	20 743	8 225	11 000	16 000
Avskrivninger	7	27 539	28 795	16 000	17 000
Felles strøm og varme		130 637	144 392	130 000	126 000
Andre driftskostnader	8	523 956	400 629	399 000	436 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	18 596	32 532	8 000	18 000
Vedlikehold	10	229 006	847 746	151 000	184 000
Forretningsførsel		72 416	66 207	67 500	73 500
Revisjonshonorar		16 000	19 625	9 500	12 500
Andre konsulentonorarer		9 375	0	0	0
Kontingent		0	0	4 500	4 500
Forsikring		109 605	121 890	120 500	135 000
Sum driftskostnader		1 304 989	1 728 373	991 100	1 136 100
Driftsresultat		12 791	-18 119	326 400	234 900
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		26 925	21 821	1 000	1 000
Andre renteinntekter		180	23	0	0
Sum finansinntekter		27 105	21 844	1 000	1 000
Resultat av finansposter		27 105	21 844	1 000	1 000
Resultat		39 895	3 724	327 400	235 900
Til/fra annen EK		39 895	-116 276	0	0
Overført til/fra andre fond	11	0	120 000	0	0
Sum disponeringer		39 895	3 724	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Obiwan-Kenobi

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Obiwan-Kenobi
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	7	81 942	109 481
Sum varige driftsmidler		81 942	109 481
 Sum anleggsmidler		 81 942	 109 481
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		91 394	91 101
Andre fordringer		7 623	0
Sum fordringer		99 017	91 101
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank	12	746 801	691 431
Sum bankinnsk. og kontanter		746 801	691 431
Sum omløpsmidler		845 818	782 532
 SUM EIENDELER		 927 760	 892 013

Balanserapport 2024 for Sameiet Obiwan-Kenobi

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Obiwan-Kenobi
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	796 290	756 395
Sum opptjent egenkapital		796 290	756 395
SUM EGENKAPITAL		796 290	756 395
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		7 623	9 768
Leverandørgjeld		9 439	58 921
Skyldige off. myndigheter		12 408	6 768
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		88 000	48 000
Annen kortsiktig gjeld		14 000	12 162
Sum kortsiktig gjeld		131 471	135 618
SUM GJELD		131 471	135 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		927 760	892 013

Bergen,
Styret for Sameiet Obiwan-Kenobi

Linda Garvik
Styrets leder

Odd Martinsen
Styremedlem

Ellen Karin Skiftesvik
Nestleder

Gry Erlandsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Obiwan-Kenobi

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	690 984	750 708	691 000	726 000
3816	TV/Internett	266 112	241 416	266 000	270 000
3833	Vedlikeholdsfond	239 976	119 988	240 000	240 000
Sum felleskostnader		1 197 072	1 112 112	1 197 000	1 236 000

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Forsikring	120 708	84 984	120 500	135 000
3885	Andre inntekter	0	513 157	0	0
Sum andre inntekter		120 708	598 141	120 500	135 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Lønnsgodtgjørelse til styret ugjør kr 15 115 og inkluderer utbetalt dugnad og kjøregodtgjørelse

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	88 000	48 000	48 000	88 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar		128 000	48 000	48 000	88 000

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390	Honorar andre utvalg	0	5 988	6 000	0
Sum andre honorar		0	5 988	6 000	0

Note 7 - Andre eiendeler

	LED lamper garasje/boder	Sykkelstativ (2022)	Gressklippere (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	105 198	53 375	58 406
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	105 198	53 375	58 406
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 520	5 337	11 681
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	105 198	15 739	14 099
Bokført verdi pr.31.12	0	37 635	44 307
Anskaffelsesår	2019	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	8	4

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	4 085	3 197	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	1 242	1 000	0
5903 Gaver til beboere	809	0	0	1 000
6300 Møtekostnader	1 372	1 011	2 000	6 000
6326 Snømaking og brøyting	6 625	7 364	9 000	9 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	4 551	2 500	0
6360 Renhold og matteleie	41 574	45 105	45 000	45 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 378	0	0	1 500
6370 Garasjer	4 800	4 891	0	6 000
6372 Heis	126 578	25 762	35 000	35 000
6375 TV/Internett	266 050	245 281	241 500	270 000
6376 Vaktmestertjenester	55 332	52 801	50 000	52 000
6377 Vakthold	5 880	0	0	5 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	5 411	5 000	0
6800 Kontorkostnader	1 888	583	3 000	4 000
6845 Kopiering	2 288	0	0	0
6940 Porto	0	303	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	363	1 104	2 000	1 000
7740 Øreavrundning	0	5	0	0
7770 Bankgebyr	1 058	925	1 000	1 000
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	1 094	2 000	0
Sum driftskostnader	523 956	400 629	399 000	436 500

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	10 396	0	0	0
6502 Brannvernutstyr	0	20 290	0	0
6503 Annet driftsmateriell	665	1 212	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	3 642	0	15 000
6510 Verktøy og redskap	728	0	1 000	1 000
6540 Inventar	0	966	2 000	0
6553 Abonnement og lisenser	6 807	6 422	5 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	18 596	32 532	8 000	18 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	509 095	45 000	10 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	27 863	10 446	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	52 609	80 168	30 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	9 504	117 294	50 000	25 000
6606 Vedlikehold heis	9 719	0	0	10 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	5 900	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	26 494	0	50 000
6616 Vedlikehold tak	0	44 873	0	13 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	105 663	5 841	0	20 000
6635 HMS og brannvernkostnader	23 649	47 637	6 000	6 000
Sum vedlikehold	229 006	847 746	151 000	184 000

Note 11 - Vedlikeholdsfond

	2024	2023
Vedlikeholdsfond 01.01	120 000	0
Overført til vedlikeholdsfond	240 000	120 000
Overført fra vedlikeholdsfond	0	0
Vedlikeholdsfond 31.12	360 000	120 000

Note 12 - Innestående bank

Innestående bank	2024	2023
Driftskonto	318 663	277 899
Sparekonto	428 138	413 532
Sum bankinnskudd	746 801	691 431

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	646 913	672 800
Periodens resultat	39 895	3 724
Årets avskrivninger	27 539	28 795
Årets investeringer	0	-58 407
Endring i disponible midler	67 434	-25 887
Disponible midler 31.12.	714 347	646 913

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-510 - Års...

Name
Erlandsen, Gry

Date
2025-03-17

Identification
 Erlandsen, Gry

Name
Martinsen, Odd

Date
2025-03-19

Identification
 Martinsen, Odd

Name
Skiftesvik, Ellen Karin

Date
2025-03-12

Identification
 Skiftesvik, Ellen Karin

Name
Garvik, Linda

Date
2025-03-14

Identification
 Garvik, Linda



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

Årsmøtesak 3 – tillegg -Forklaring vedr. Honorarutbetaling i regnskapet for 2024.

I 2023 er det er avsatt kr. 48 000,- som styrehonorar. Det er avsetningen for styrehonorar for 2023 som skulle utbetales i 2024.

Da styrehonorar for 2023 ble vedtatt til kr. 88 000,- ved generalforsamlingen i 2024, har vi også økt avsetningen til kr. 88 000,-.

Endringen på kr. 40 000,- er «kostnadsført» i 2024.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	88 000	48 000	48 000	88 000
5331 Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar	128 000	48 000	48 000	88 000

Dersom denne forklaring ikke er forståelig vennligst ta kontakt med Brita Klyve, rådgiver ved BOB pr. telefon som nedenfor eller pr. e-post brita.klyve@bob.no

Vennlig hilsen

Brita Klyve

Rådgiver

Mob: +47 92852477

www.bob.no | [Facebo](#)





Til årsmøtet i Sameiet Obiwan-Kenobi

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Obiwan-Kenobi som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CZD4Y-YUWH-3FRIT-THZNO-VFEMW-3038A

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."

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-19 16:10:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CZD4Y-YUWH-3FRIT-THZNQ-VFEMW-3038A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmøtesak 4.Honorar og Vederlag til styremedlemmer generelt- årsmøtesak 2025

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag a): Styrehonorar for driftsår 2024/2025 beholdes uendret fra 2023/2024, pålydende kr. 88.000.- til fordeling mellom styret.

Forslag b) Annet bestemt av årsmøte:

Vedtak:

Årsmøtesak 5 – Valg av styre -Valgkomiteens innstilling 2025

*(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)*

Forslag til kandidater til styret:

Styreleder:

Linda Garvik (på valg og velges for 1 år)	nr. 6 B
---	---------

Styremedlemmer:

Ellen Karin Skiftesvik (på valg og velges for 2 år)	nr. 4D
---	--------

Gry Erlandsen (på valg og velges for 2 år)	nr. 6D
--	--------

Odd Martinsen (ikke på valg)	nr. 4D
------------------------------	--------

Rådal 19.02.2025

Forslag fra valgkomiteen:

Torill Gunnestad Martinsen, Reidunn Torvund, Knut Bratland, Lisbeth Kakeberget

6. Ny valgkomite velges for styreperioden 2025/2026

Torill Gunnestad Martinsen nr 4

Knut Bratland nr 6

? nr 4

? nr 6

Nye kandidater velges på Årsmøtet

Rådal 19.02.2025

Reidunn Torvund, Torill G. Martinsen, Knut Bratland, Lisbeth Kakeberget

7. Tillegg Husordensregler - Bruk av universal nøkkel ved nød eller mistanke om nød
(Godkjenning skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Forslag fra styret:

Styret har rett til å låse seg inn i andel med universalnøkkel dersom mistanke om nød (sykdom, død, brann, vannlekkasje .m.m) Dersom mulig bør det være 2-to personer som går inn sammen, og det skal alltid informeres beboer pr. e-post eller SMS i forkant. Styret sørger også for at det ringes aktuell nødetat dersom slik mistanke bekreftes.

Vedtak:

8. særskilte vederlag for styret

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Dekning for bruk av privatbil i sameiets tjeneste for styret i styreperioden 2025/2026 – etter gjeldende takster.

Vedtak:.....

9. Oppgradering av porttelefon

(Godkjenning skjer ved avstemming med to tredjedels flertall som etter §49)

Forslag fra styret: Styret ber om årsmøtets godkjenning vedr. å kunne oppgradere porttelefoner i våre respektive oppganger når tiden er inne for utskifting av nåværende panel/system, punktet må gjelde kommende og for styrer i fremtiden. Det har vært uttrykt ønske om et mer moderne system med for eksempel skjerm innvending og mer brukervennlig åpningsmetode.

NB: (Se sak 11B – Andre innkomne saker – skifte ut til nytt porttelefonsystem)

Vedtak:

10. Utbedring/utvidelse av gangvei fra privat parkeringsplass opp mot blokk nr. 4 og på siden av blokk nr. 6

(Godkjenning skjer ved avstemming med to tredjedels flertall som etter §49)

Forslag: Styret ber om årsmøtets godkjenning til å undersøke muligheter og priser opp mot å forberede utvidelse av gangsti ned mot privat parkeringsplass fra nr. 4 og bort mot gangsti (utenfor inngangsparti ved nr. 6). Og til å eventuelt, i neste eller fremtidige styreperioder, kunne sette i gang med slikt arbeid, dette uten å kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret forplikter seg i denne sak til å informere sameiere pr. e-post før utvidelse starter når eventuelle tilbud foreligger.

Årsak til forslag: Lette tilgang for brannbil, sykebil og for å lette tilkomst ved vedlikehold av eiendom.

Vedtak:

11A. Andre innkomne saker – Rydde skog – dugnad

(Godkjenning skjer ved avstemming med to tredjedels flertall som etter §49)

Forslag: Rydde i skog, busker og trær, ved nr. 4. - Fellesdugnad. Hvem tar ansvar for å søke kommunen om de kan/tillatelse å rydde i skogen og eventuelt samle til dugnad.

NB: Dersom beboere rydder i skogen uten tillatelse fra eier av eiendom så er det på eget ansvar og styret (sameiet) frasier seg alt ansvar.

Styret har undersøkt og fått en uttalelse fra juridisk, se vedlegg til sak.

Sak innsendt av Vigdis G. Moldskred 4 D – 4 mars. 2025

Vedtak:

Vedlegg til årsmøtesak 11 A – rydding/tiltak på annen manns eiendom

Viser til henvendelsen under som ble sendt til Brita Klyve. Juridisk svarer:

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å rydde skog/gjøre tiltak på en annen sin eiendom. Forstår det som at det er et ønske om å rydde skog på en eiendom som tilhører noen andre enn sameiet, og det er ikke noe sameiet kan gjøre av eget tiltak.

Et alternativ kan være å spørre eiendomseier om de kan rydde skogen selv.

Vennlig hilsen

Helene Holmøy Hansson

Jurist

Mob: +47 90251814



11 B. ANDRE INNKOMNE - SAKER NYTT PORTELEFONSYSTEM

(Godkjenning skjer ved avstemming med to tredjedels flertall som etter §49)

Forslag: Skifte ut til nytt bedre og mer moderne porttelefonsystem.

Årsak: Ikke fornøyd med dagens løsning, verken inne eller ute. Lite brukervennlig og dårlig lyd.

Innsendt av: Geir Ove Knudsen for Bergit Knudsen – Vindharpevegen 6B Leilighet E21 – 8 mars, 2025

Vedtak:

Nabolagsprofil

Vindharpevegen 4D - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råstølen Linje 22	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 1	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	4 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	24 min 2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkesk...15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

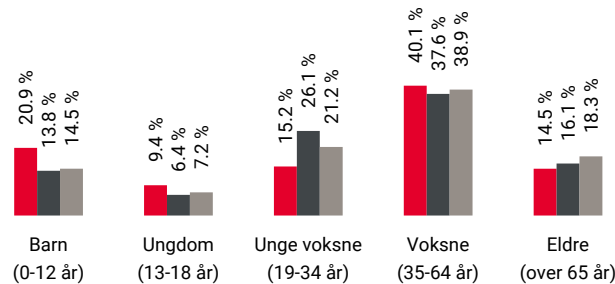
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siljustøl	2 482	1 005
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	2 min 0.1 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	7 min 0.6 km
Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	5 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	6 min 0.5 km



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



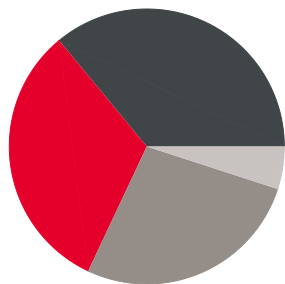
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Steinsviken BRL Ballbinge	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Nordåsbråtet	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Yogaløftet Fana	16 min	🚶
🏊 SATS Lagunen	21 min	🚶

Boligmasse



32% enebolig
36% rekkehus
27% blokk
5% annet

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lagunen Storsenter

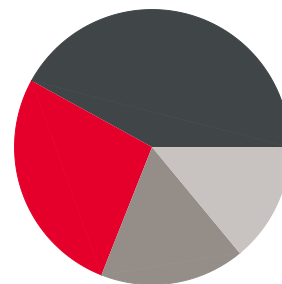
21 min



Apotek 1 Lagunetoppen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



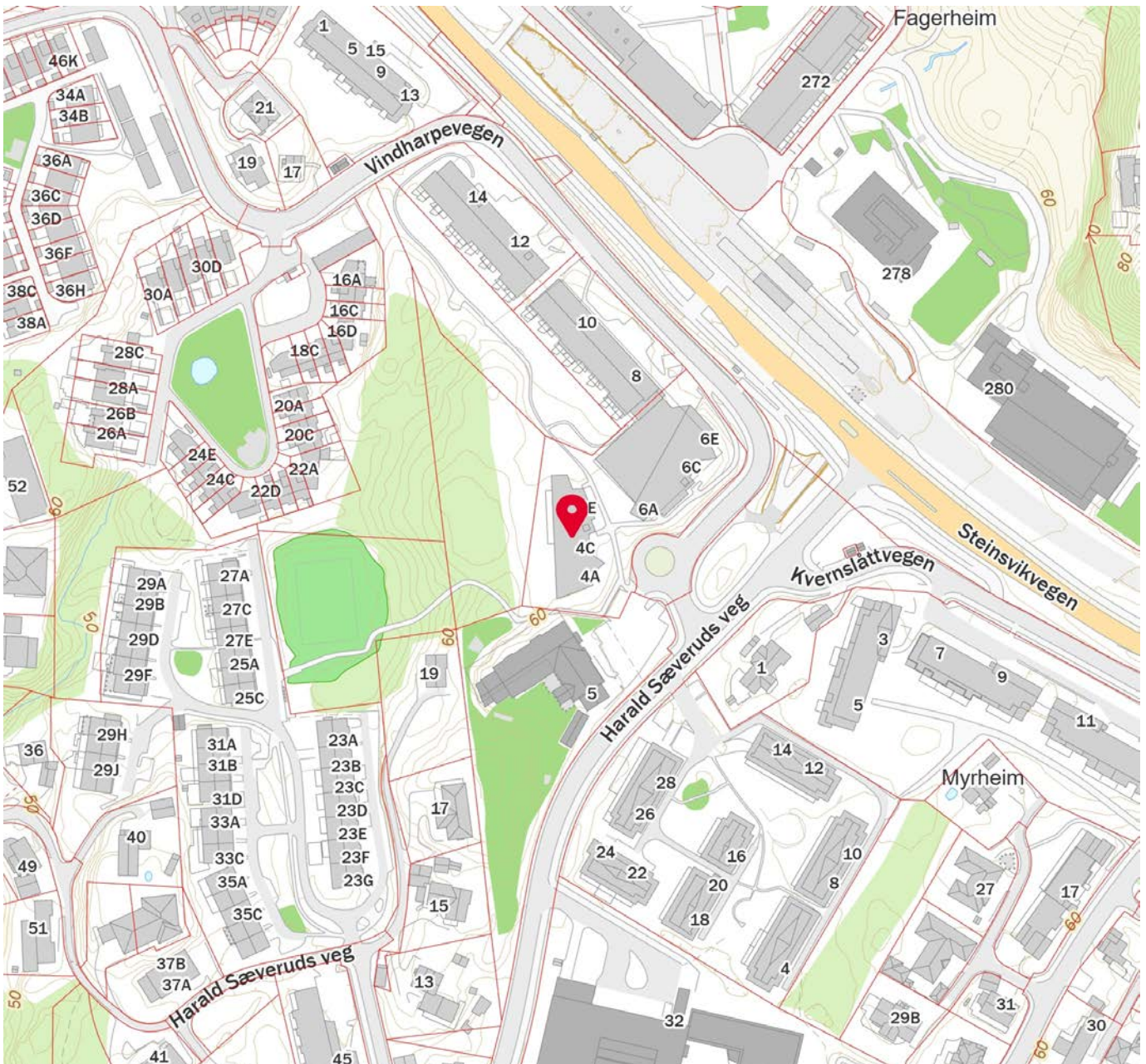
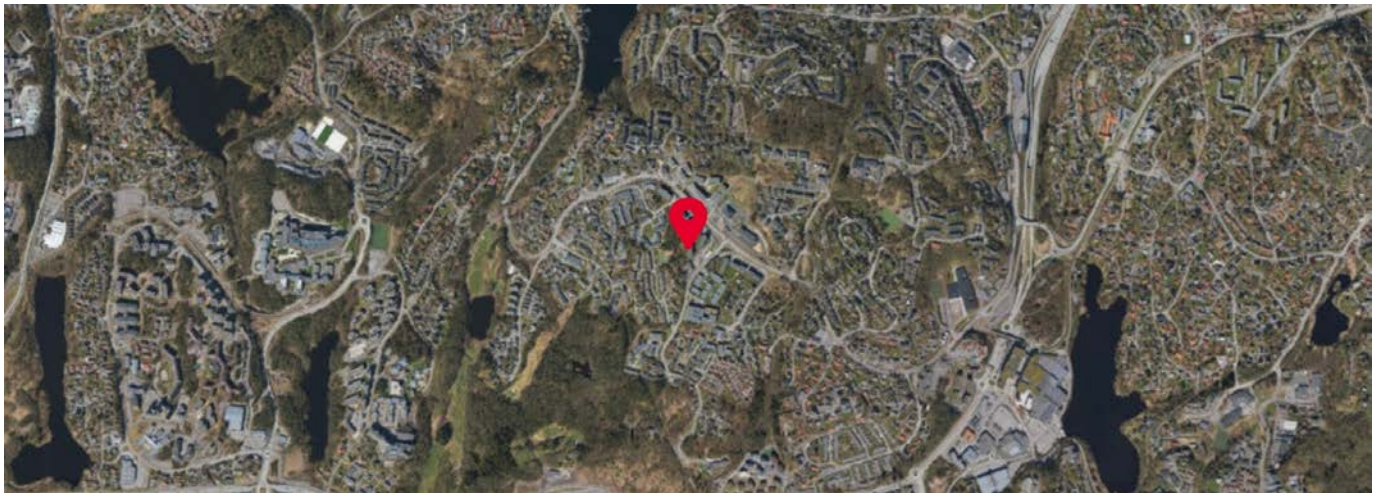
0%

46%

Siljustøl
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Vindharpevegen 4D
5237 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

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 viderefremidlet 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