

Storestraumen 247, 5212 SØFTELAND

**Stilren hjørneleilighet fra 2018
med usjenert og solrik terrasse.
Gode sol-/og utsiktsforhold.
Garasjeplass. Kun TG1/0**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 690 000,-
Total ink omk.:	Kr 2 690 000,-
Felleskostn.:	Kr 2 051,-
Selger:	Camilla bjørnarøy
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2018
BRA-i/BRA Total	51/56 kvm
Tomtstr.:	2568.4 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 61, bnr. 220
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1505260062

Husk å melde deg på visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Storestraumen 247! Leiligheten ligger i ett attraktivt leilighetsbygg fra 2018. Her får du en moderne leilighet med stor terrasse og gode sol- og utsiktsforhold.

Verdt å nevne:

Hjørneleilighet i moderne bygg fra 2018

Kun TG1/0 i tilstandsrapport

Usjenert terrasse med gode solforhold

Nydelig utsikt over natur, fjell og vann

Balansert ventilasjon

Parkering i garasje

Turområder like utenfor døren

Kort vei til busstopp

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

I tillegg er det 1 ekstern bod på 5m² like utenfor inngangspartiet til leiligheten.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré/gang 7.7m², Stue/kjøkken 24m², Bad/vaskerom 6.1m², Soverom 8.7m², Bod 2.4m².

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod på 5m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2568.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles uteområder.

Beliggenhet

Boligen ligger svært fint til i Storestraumen på naturskjønne Søfteland i Bjørnafjorden kommune. Området er veletablert, rolig og familievennlig, med grønne omgivelser og det meste tilrettelagt for en enkel hverdag.

Det er kort vei til barnehager og Søfteland skole, samt idrettsanlegg og

dagligvarebutikk. Ca. 600 meter fra boligen ligger busstopp med gode kollektivforbindelser. Os sentrum nås på ca. 7 minutter med bil og byr på et bredt servicetilbud, mens Bergen sentrum ligger omtrent 25 minutter unna. For den tur- og aktivitetsglade er området et lite eldorado. Like i nærheten finner du flotte turområder, bade- og padlemuligheter i blant annet Bergstøvatnet og langs Storestraumen. Her bor du landlig og usjenert, men samtidig sentralt med rask tilkomst til E39 og byliv når det måtte ønskes.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser 1.5 km/ 18 min gange

Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser 5,1 km/ med bil

Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser 7,3 km/ 9 min med bil

Os vidaregåande skule, 460 elever, 33 klasser 4 km/ 6 min med bil

Os gymnas, 270 elever, 11 klasser 4 km/ 6 min med bil

Barnehager:

Hjellemarka Fus barnehage 3 min gange

Nøtteliten barnehage 21 min gange

Varhaug barnehage 4 min med bil

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Malte trevinduer som er alu kledd utvendig med 3-lags glass.

Etasjeskiller: Støpt plate mot grunn.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 56 m² BRA / 51 m² BRA-i

I tillegg er det 1 ekstern bod 5m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.

Vegger: Veggene har malte plater og betong.

Tak: Innvendige tak har malte plater og betong.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig entré med pene og tidsriktige farge- og materialvalg som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen oppleves innbydende og funksjonell, med god plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Her er det rom for både praktisk oppbevaring og en ryddig hverdag. Like utenfor inngangspartiet har leiligheten en tilhørende bod på 5kvm - perfekt til ekstra oppbevaring.

Stue |

Vi beveger oss videre inn i en romslig stue målt til hele 24 m². Stuen fremstår som lys og innbydende, med tidsriktige fargevalg som harmonerer fint med det flotte parkettgulvet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en

luftig og behagelig romfølelse.

Rommet har en god og fleksibel planløsning med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Her ligger alt til rette for en sosial og trivelig atmosfære, enten det er til hverdagsbruk eller når man får gjester.

Terrasse |

Fra stuen er det utgang til en romslig nordvestvendt balkong på hele 14 m². Balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av stuen og gir gode muligheter for både sittegruppe, grill og beplantning. Den nordvestvendte plasseringen gir fine solforhold utover ettermiddagen og kvelden, og legger godt til rette for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken fra Norema med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, som gir et stilrent og praktisk uttrykk. Planløsningen er funksjonell og legger til rette for effektiv matlaging i hverdagen.

Av integrerte hvitevarer medfølger kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad |

Helfliset og moderne bad fra byggeår 2018, med varmekabler i gulvet som gir god komfort året rundt. Badet fremstår som stilrent og funksjonelt, med fliser på både gulv og vegger som gir et helhetlig og lettstelt uttrykk.

Innredningen består av nedfelt servant med tilhørende skapplass, veggmontert toalett og dusj med dusjvegger som holder resten av rommet tørt og praktisk. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon, som bidrar til et godt inneklima.

Soverom |

Et praktisk og lyst soverom med god plass til ønsket møblering. Rommet gir plass til seng, nattbord og garderobeløsning, og kan enkelt tilpasses etter behov.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det 1 ekstern bod 5m².

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er utført i plast, rør i rør system, og er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør er også i plast.

Boligen har balansert ventilasjon som bidrar til et godt inneklima.

Felles sentralanlegg for varmtvann.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg. Med hver ideelle andel følger bruksrett til en parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 4196466-1.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe 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)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, balansert ventilasjon, ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

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 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 690 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 701 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 704 700 (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 1 069 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Betales månedlig for vann og avløp.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 696 190 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 784 760 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Renovasjon: Boligen er tilknyttet nedgravd avfallsløsning via BIR. Årlig renovasjonsgebyr er ca. kr 4 083,89 per boenhet. Dette inkluderer 5 åpninger av restavfall per måned. Ekstra åpninger koster kr 22,50 per gang.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet eiendomsforsikring, sameieavgift, drift av heis og tekniske anlegg, vedlikehold av fellesarealer, strøm og oppvarming i fellesområder, forretningsførsel og styrehonorar, samt felles avtale om bredbånd og TV.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 051

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 14 222

Andel fellesformue dato

04.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2

Organisasjonsnummer

920 657 583

Om sameiet

Frittstående seksj.sameier/andre sameier

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Forkjøpsrett

Eiendommen er i sameie mellom to eller flere hjemmelshavere og det påhviler forkjøpsrett etter sameieloven § 11. Ta kontakt med megler ved behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Felleskostnadene vil være uforandret ut 30.06.2026, en mulig økning av TV pakke på 30,00 - 45.00 fra 01.07.2026 (Styrebehandles).

Budsjettet regnskap for 2025 overskudd: 105 398,-

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 77 021,- mot et budsjettert overskudd på kr. 78 815,-.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 220, seksjonsnummer 1 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/61/220/1:

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:220

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om soldarisk ansvar for vedlikehold av P4 og P5
Overført fra: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av avfallsstasjon 2 og 3
Overført fra: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2017 - Dokumentnr: 273981 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/2964

01.01.2020 - Dokumentnr: 620825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:61 Bnr:220 Snr:1

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Rett til å benytte områdene G2 og G3
Registrert på feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
28.09.2020 Arkivref. 20/51492-2

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Bestemmelse om drift og vedlikehold av felles spillvannsledning

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Bestemmelse om drift og vedlikehold av ledningen
Bestemmelse om stikkledninger

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Bestemmelse om drift og vedlikehold av overvannsledning

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:218 Snr:11
Bestemmelse om drift og vedlikehold av overvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:219 Snr:29
Bestemmelse om drift og vedlikehold av overvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2017 - Dokumentnr: 410837 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Bestemmelse om containere og drift/vedlikehold av disse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bygningen datert 24.09.2018.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumentere.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde.

I reguleringsplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse, blokkbebyggelse.

Det foreligger mindre endringer som er oppdatert i plankart.

Det pågår per i dag ikke planarbeid som berører eiendommen, og eiendommen er heller ikke del av pågående plan innen 100 meter.

Eiendommen omfattes ikke av kommunedelplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

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

Provisjon 50.000,-
Stor markedspakke kr 22 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 20 000,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Boligfoto kr 8 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 3 500,-
Factoring kr 2 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER
emil.vetter@aktiv.no
Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Vedlegg

VEDTEKTER

For Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2

Endret 20.4.2021, sist endret 24.04.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 28 eierseksjoner i eiendommen gnr. 61 bnr. 220 i Bjørnafjorden Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Alle seksjoner er boligseksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen(e) med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder parkeringsanlegg og gjesteparkering.

Felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg inngår i fellesarealene, dvs. stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger eller installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettighetene fastsettes i vedtektene.

Installasjoner som f.eks. markiser, leegger, kan ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder montering av dekke på terrassegolv, vindusscreen eller andre innredningsvalg som vil ha betydning for eller kan påvirke byggets fasade.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

6.1 Felleskostnader

Kostnader med 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.

Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring, jf. § 15 (omfatter ikke innboforsikring)
- drift av heis, sprinkleranlegg, garasjeporter, felles varmeanlegg
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- kostnader til felles avtale om bredbånd og tv-kanaler.

6.2 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Akontobeløpet er delt opp i tolv transjer, som hver forfaller den første i hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8.3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. En fullmakt skal være datert og beskrive hvilket møte det gjelder for. En tredjepart skal være vitne til fullmakten. Fullmakter skal godkjennes og noteres av valgkomiteen eller møteleder som har taushetsplikt.

8.6 Møteledelse og protokoll

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

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

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8.13 Valgkomite og valg

Årsmøtet kan velge en valgkomite.

Valgkomitéens mandat

Valgkomite skal -

1. Foreslå kandidater til styreleder for de påfølgende 2 år
2. Foreslå kandidater til styremedlemmer som skal erstatte utgående styremedlemmer.

Dersom det er flere kandidater enn plasser til disposisjon, foretas skriftlig valg. Dersom valget blir ikke klart, skal det umiddelbart foretas et gjenvalg for de kandidater som er likt. Står stemmene likt deretter for de 2, avgjøres saken ved loddtrekning.

Et styremedlem som ikke er på valg kan foreslås som ny styreleder. Dersom denne personen ikke blir valgt inn som styreleder, beholder de plassen som styremedlem.

Valg av valg komite

Valg komite skal består av 2 sameiere. Medlemmer velges for 2 år med mindre det er på grunn av sammensetning og kontinuitet er nødvendig med et 1 års periode. Det skal i utgangspunktet være ett nytt medlem hvert år. Årsmøtet velger nye medlemmer av valgkomite. Valgkomiteen skal selv utpeke en leder for perioden.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

9.1 Valg av styre

Valgkomiteen eller møteleder skal lede valget av styre.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet før valg av øvrige styremedlemmer. Styreleder velges for 2 år.

Benkeforslag til motkandidater til styreleder eller styremedlemmene kan komme fra salen. Votering blir i så fall skriftlig. Dersom en kandidat ikke oppnår et klart flertall av avgitt stemmer, blir det foretatt et gjenvalg umiddelbart. Står stemmene likt, avgjøres saken ved en loddtrekning tatt av valgkomiteen.

Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styremedlemmer burde representere alle aldersgrupper og kjønn.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre 3 styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, og være tilgjengelig for alle sameiere. Sensitiv informasjon skal ikke publiseres. Alle avtaler inngått på vegne av sameiet skal være tilgjengelig for sameierne, med mindre de inneholder sensitiv informasjon.

9.4 Ugylldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen forhold, i eller utenfor styremøtet, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

9.5 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrelederen og et styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

10 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret kan ansetter eller avsette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

12 ANSVAR FOR FELLES DRIFT, FORVALTNING OG FREMTIDIG OVERTAKELSE AV FELLESOMRÅDER

Sameiet skal være medlem i Hjellevåsen Velforening, som skal stå for den praktiske gjennomføringen av drift- og vedlikehold av fellesområder for beboerne innenfor reguleringsplan for område Hjellemarka 3, samt fordeling av kostnadene til slik drift/forvaltning mellom deltakerne i velforeningen.

Markhus Bolig AS er ved opprettelsen av eierseksjonssameiet eier av fellesområder for eiendommene som ligger innenfor reguleringsplan for område Hjellemarka 3. Eierseksjonssameiet er innforstått med at Markhus Bolig AS vil overdra hele eller deler av eiendommen gnr. 61, bnr. 11 til Hjellevåsen velforening når selskapet har bygget og solgt de siste boenhetene i reguleringsfeltet.

Dette pkt. 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra Markhus Bolig AS (org. nr. 984 106 653) eller den/de som utpekes av Markhus Bolig AS, for eksempel eierne av seksjoner i sameiene Hjellevåsen Terrasse T1 og Hjellevåsen Terrasse T2.

13 PARKERINGSANLEGG

Hver av seksjonene i Sameiet Hjellevåsen Terrasse T1 med g.nr. 61 og bnr. 219 og Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2 med gnr. 61 og bnr. 220 er eier av en ideell andel i realsameiet Hjellevåsen Panorama, parkering, som eier garasjeanlegget i snr. 1 på eiendommen gnr. 61 og bnr. 218 (Hjellevåsen Panorama). Med hver ideelle andel følger bruksrett til en parkeringsplass.

Innenfor område på eiendommen gnr. 61, bnr. 11 benevnt "P4" i vedlagte plankart, har eiendommene gnr. 61, bnr. 219 og 220 rett til 10 stk. gjesteparkeringsplasser i henhold til erklæring som er tinglyst. Det følger av samme erklæring at bnr. 219 i tillegg skal disponere to parkeringsplasser eksklusivt. Disse parkeringsplassene skal kunne benyttes eksklusivt av snr. 13 og 19 i eierseksjonssameiet. Inntil man blir enige om annen plassering, skal parkeringsplassene fordeles slik som beskrevet i vedlagte situasjonsplan. Dette pkt. 13 kan ikke endres uten etter samtykke fra snr. 13 og 19.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Sameiets ansvar for forsikring av eiendommen overtas fra utbygger fra 1. mnd. etter stiftelsesmøtet for sameiet er gjennomført.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

16 DIVERSE

Årsmøtet skal vedta husordensregler med vanlig flertall.

17 LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2



Innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Seksjonseierne i Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2 kalles med dette inn til ordinært årsmøte mandag, **den 07. april 2025 kl. 18:00**

Årsmøte vil bli holdt i møtelokalet i OS badet. Os Idrettspark/Idrettsvegen 39, 5210 OS.

Dagsorden

1. Konstituering

- a. Status fremmøte
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av referent
- e. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen
- f. Valg av tellekorps

2. Godkjenning av årsberetning fra styret for året 2024

Årsberetning skal legges frem dersom vedtektene krever det, eller dersom styret ønsker å fremlegge årsberetning. Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av styreleder og styremedlemmer

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

Forslag til endring av vedtektene pkt 9. og pkt 9.3

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjonseier har en stemme. Dersom flere eier en seksjon i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

PS: Etter årsmøtet vil det bli anledning til å stille spørsmål til styret, eller ta opp andre aktuelle saker i et beboermøte.

Søfteland, den 26.03.2025

Med hilsen

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Årsberetning 2024 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2

Virksomheten art og lokalisering

Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 28 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 61, Bnr. 220, adresse Storestraumen 243, 245, 247, og 249, 5212 Søfteland i Bjørnefjorden Kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter møter i 2024. Styret har vært fortløpende orientert om aktuelle saker i sameiet. Styrearbeidet har vært transparent og inkluderende med en positiv holdning blant medlemmene i styret.

Protokoll fra styremøtene er lastet opp i Portalen til Vestbo, og er gjennom dette gjort tilgjengelig for alle seksjonseiere/beboere.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

1.
 - Oppfølging av vedlikeholdsavtaler
 - Kontroll av brannslukningsapparater i garasjen – egenkontroll ved styret
 - Service/årskontroll på felles elektrisk anlegg T2 og i garasjen – B&O Elektro.
 - Service og ettersyn garasjeport – Carbo.
 - Vedlikehold og ettersyn heis – Kvartalsvis av OTIS AS
 - Rensing av takrenner, ettersyn av tak, takluker og ventiler – Fløysand Tak.
 - Oppfølging av forsikringsavtale – Storebrand.
 - Vask/vedlikehold av fasade/Equitone plater og malt treverk – KTV.
 - Årskontroll og service av sprinkleranlegg – Procon Sprinkler As
 - Årskontroll brannalarm, røykvarslere, nøddlys i T2 og garasje – Hedengren As.
 - Årskontroll og ettersyn varme & sanitær – Grevstad og Tvedt.
 - Ukentlig gang og trappevask + en årlig grundig nedvask pr år – Fjellbakk Renhold.
 - Vintervedlikehold/brøyting/salting/strøing sesongen 2024/2025 – Bergen Brøyting.
 - Norsk heiskontroll annen hvert år (Utført sist 15.03.2024) – Norsk Heis Kontroll.
 - Vestbo/Ernst & Young. Diverse styrearbeid. Oppfølging av regnskap og revisjon.
2. Styret plikter å informere beboerne/seksjonseierne gjennom styrets arbeid. Dette gjøres ved at alle 7 protokollene fra styremøtene er lagt ut i Portalen til Vestbo for 2024. Styret har i tillegg sendt ut 5 informasjonsskriv med informasjon om aktuelle saker i 2024.
3. I 2025 mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om følgende saker:
 - Oppfølging av eksisterende avtaler, eventuelt inngå nye og bedre avtaler med potensielle leverandører.

- Oppfølging av økonomirapporter fra Vestbo med tanke på drift, likviditet og budsjett.
 - Gjennomføre minst 2 årlige fellesmøter med T1-T2- og T3, med den hensikt å finne felles synergier på avtaler og felles dugnadsarbeid. Fastsette datoer for felles dugnad.
 - Det 9.juli 2024 ble det kjøpt inn og montert en IMOVES 5 robotklipper som er stasjonert på plenen utenfor plan 1. Sperrevik Elektro monterte fram strømkabel til dockingstasjonen. Robotklipperen ble kjøpt inn hos Jernia Os, der vi også har inngått vedlikeholdsavtale med vinterlagring.
4. Oppfølging av resterende reklamasjonssaker med Markhus Bygg. a) Gjelder sprekker i betong i 3 stk terrasser, b) glassrekkverket på 8 stk terrasser.

Vedlikehold og påkostninger:

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- All bygningsmasse med krav til tekniske installasjoner er gjennomført og godkjent.
- Døren inn til garasjeanlegget er hevet med ca 5 cm.
- Det er montert krokar til å henge hageredskaper på i utstyrsboden i plan 1 og 5.
- Dugnadsarbeid: Det er i løpet av året gjennomført 91 timer med dugnad. Enkelte har utført mange flere timer enn kravet på 6 timer pr leilighet uten å føre dette inn i dugnadsboka. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:
- Plenklipping
- Luking av ugress i bedene langs gangstien på nedsiden av T2
- Stell, vanning og beplanting av blomsterbed ved hovedinngang og i bed langs gangstien på nedsiden av T2.
- Vårrengjøring av fellesområde, rydding, kosting beplanting, gjødsling, legging av dekkbark, osv.
- Rengjøring og kosting av garasjeanlegg og parkeringsplasser ute.
- Strøing, salting og måking av snø ved inngangspartiet gjennom vinterhalvåret.
- Generelt dugnadsarbeid.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Bygningsmassen er fra 2018. Det er gjennomført vedlikehold hvert år etter innflytting. I 2021 ble hele bygningsmassen malt. I 2024 er det gjennomført vedlikehold av toptak, luker og nedløp av Føllysand. En liten flik på taket ble forsterket, og lappet over. Rapporten sier følgende etter arbeidet er utført: *«Taket fremstår uten synlige skader eller slitasje.»* Innvendig er det gjennomført årlige tekniske inspeksjoner. Ved tilbakemelding på feil eller mangler er dette tatt tak i av styret, og ordnet opp.

Internkontroll

- HMS plan er vedtatt og gjennomført
- En fysisk HMS internkontrollperm er laget med historikken på arbeid og kontroller.
- Brannøvelse i Sameiet T2 ble gjennomført den 04.12.2024. Ved opptelling på møteplass var det beboere fra 22 av 28 leilighetene.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

Sameiets forsikringsselskap er Storebrand.
 Sameiet har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.
 Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000.

Ved skader forårsaket av beboer/seksjonseier, må beboer/seksjonseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/seksjonseier.

Det er siste år registrert 0- ingen skadesaker.
 Henvendelser i tilknytning til skadesaker på felleseie rettes til Styreleder.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling, den 27.04.2023 bestått av:

Styreleder, Joar Kronstad

Styremedlem, Mons Martin Borgen

Styremedlem, Aud Nancy Årdal

Styremedlem, Ingebjørg Johanna Gaustad

Styremedlem, Thomas Gustavsen (trukket seg fra vervet den 12.06.2024)

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Joar Kronstad

Styremedlem, Mons Martin Borgen

Boligomsetning

Det er i løpet av 2024 omsatt 8 boliger i sameiet. Disse er:

Seksjonsnr 14. Leil H0201	Selger: Fredrik Solem Hilt	Kjøper: Marie Hjelle og Jonathan Thorsen Haugan	Overtakelse: 03.01.2024	Kjøpesum: Kr. 2 650 000
Seksjonsnr 10. Leil H0104	Selger: Rikke N. Norstrand	Kjøper: Maren Wold Berentsen	Overtakelse: 01.06.2024	Kjøpesum: Kr. 2 675 000
Seksjonsnr 20. Leil H0301	Selger: Anne Nystad	Kjøper: Jannicke Gjertinsen	Overtakelse: 15.07.2024	Kjøpesum: Kr. 3 290 000
Seksjonsnr 4. Leil U0104	Selger: Maja Sofie Bach Laila Sjøvoll	Kjøper: Cecilie Næss	Overtakelse: 25.07.2024	Kjøpesum: Kr. 2 550 000
Seksjonsnr 2. Leil U0102	Selger: Anne Mette Berget	Kjøper: Anne Berland	Overtakelse: 01.08.2024	Kjøpesum: Kr. 3 000 000
Seksjonsnr 6. Leil U0106	Selger: Mia Torp Nielsen	Kjøper: Adrianus og Bodil Walravens.	Overtakelse: 12.10.2024	Kjøpesum: Kr. 3 210 000
Seksjonsnr 28. Leil H0502	Selger: Kjell Jarle og Torild Aadland	Kjøper: Nils Roald Kvamsdal/Ingunn Lunde	Overtakelse: 03.01.2025	Kjøpesum: Kr. 6 200 000
Seksjonsnr 25. Leil H0401	Selger: Adrian K. Valle/Malin L. Fosen	Kjøper: Nikolai Fjellbakk	Overtakelse: 01.02.2025	Kjøpesum: Kr. 3 560 000

Styret ønsker alle våre nye beboere velkommen til Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2

767 Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2	RESULTATREGNSKAP	2024
-------------------------------------	------------------	------

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		613 704	584 340	613 704	638 292
Andre inntekter	3	288 053	277 976	279 576	319 072
SUM INNEKTER		901 757	862 316	893 280	957 364
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	5 640	5 640	5 640	5 640
Forretningsførsel		46 056	43 590	46 053	53 626
Andre honorarer		3 504	2 850	3 500	4 000
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		86 172	73 540	85 000	99 000
Energikostnader		86 328	90 093	100 000	104 000
Andre driftskostnader	5	413 057	360 118	371 772	403 500
Vedlikehold	6	144 887	123 066	157 000	135 000
SUM KOSTNADER		832 344	745 096	815 665	851 966
DRIFTSRESULTAT		69 413	117 220	77 615	105 398
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 608	4 232	1 200	0
NETTO FINANSPOSTER		7 608	4 232	1 200	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	77 021	121 452	78 815	105 398
Overføringer og disponeringer		77 021	121 452	0	0

767 Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2	BALANSE	2024
-------------------------------------	---------	------

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		20 733	31 619
Restanser felleskostnader		9 135	19 276
Vestbo i mellomregning		362 682	280 715
Andre fordringer		57 013	41 023
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		449 564	372 633
SUM EIENDELER		449 564	372 633

767 Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2 Orgnr.: 920657583 Utskriftsdato 05.03.2025
--

767 Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2	BALANSE	2024
-------------------------------------	---------	------

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	410 507	333 486
Sum opptjent egenkapital		410 507	333 486
Sum egenkapital	2	410 507	333 486
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		19 067	20 210
Annen kortsiktig gjeld		19 990	18 936
Sum kortsiktig gjeld		39 057	39 146
Sum gjeld:		39 057	39 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 564	372 633

Sted: _____, dato: _____

Joar Kronstad
Styreleder

Mons Borgen
Styremedlem

Ingebjørg Johanna Gaustad
Styremedlem

Aud Nancy Årdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	333 486	212 035
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	77 021	121 452
B. Årets endring i disponible midler	77 021	121 452
C. Disponible midler	410 507	333 486
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	362 682	280 715
Kortsiktige fordringer	86 881	91 918
Omløpsmidler	449 564	372 633
Kortsiktig gjeld	-39 057	-39 146
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	410 507	333 486

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	333 486	77 021	410 507
Sum egenkapital 31.12.	333 486	77 021	410 507

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	205 576	191 856
3620 Innkreving strøm	70 027	63 995
3685 Diverse inntekter fri	12 450	22 125
Sum	288 053	277 976
Konto 3685: dugnad		

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	135 663	132 027
6391 Alarm og brannvern	7 250	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	30 304	23 813
6500 Verktøy	25 258	1 480
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	378	329
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	3 504
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	208 773	193 204
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	924	718
7720 Generalforsamling	1 100	2 294
7781 Bomiljø	1 277	759
Sum	413 057	360 118

Note 6 - Vedlikehold

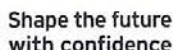
	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	41 796	46 922
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 574	8 531
6640 Periodisk vedlikehold	91 441	41 900
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 076	6 407
6695 Forsikringsskadesaker	0	19 305
Sum	144 887	123 066

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2

Styreleder	Joar Kronstad (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Aud Nancy Årdal (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Mons Borgen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ingebjørg Johanna Gaustad (sign.)	06.03.2025



Thormohlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

- 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.

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.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



Shape the future
with confidence

2

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 25. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: WL57F-EJCK8-EMPO2-T2P11-XMVPV-S258X

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-25 18:57:26 UTC



Penneo DokumentId: WI-57F-E/CX8-E4PQZ-TJF0LXMYN-V-S258K

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 tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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.

Forslag til endring av vedtektene §9. og 9.3

Forslagsstiller: Styret i Hjellevåsen Terrasse T2-2024/2025.

Vedtektene pkt 9. slik den lyder pr i dag:

9. STYRET. Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets forslag til endring av vedtektene pkt 9:

9. STYRET. «Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.»

Vedtektene pkt 9.3 slik den lyder pr i dag:

9.3 Styremøter: Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 3 styremedlemmer.

Endring av pkt 9.3, Styremøter- som følger av endring i pkt 9.

9.3 Styremøter: Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må utgjøre 3 styremedlemmer.

Begrunnelse for vedtektsendring:

Det har til tider vært vanskelig for valgkomiteen å finne kandidater til Styret i Hjellevåsen Terrasse T2. Forslagsstiller viser til styrene i T1 og T3 der begge sameiene har 3 medlemmer, hvorav 1 er valgt som styreleder.

Styret begrunner endringen med at de fleste avtalene om kontroll, tilsyn og ettersyn er inngått, og at styret ikke har samme behov til fordeling av arbeidsoppgaver som i en tidligere oppstartsperiode. Med denne endringen kan valgkomiteen og styret kunne avgjøre om det er behov for 3, 4 eller 5 kandidater til styret.

For styret

Joar Kronstad,
Styreleder Hjellevåsen Terrasse T2



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll.

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hjellevåsen Terrasse T2 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - OS badet, Møterom. Os Idrettspark, Idrettsvegen 39, 5210 Os.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte:

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Fra seksjonseierne møtte: 13 seksjonseiere

Antall fremlagte fullmakter: 0 – ingen fullmakter fremlagt.

Hvilket utgjorde totalt 11 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder:

Vedtak: Som møteleder ble Styreleder Joar Kronstad valgt.

1.4 Valg av referent:

Vedtak: Som referent ble Mons Martin Borgen valgt.

1.5 Valg av protokollvitne: (I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.)

Vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Susan Heggland valgt.

1.6 Valg av tellekorps:

Vedtak: Følgende ble valgt til tellekorps: Ketil Gangstø og Helge Heggland

2. Årsberetning 2024.

Protokolltekst: Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning.

Protokolltekst: Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

Protokolltekst: Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 40 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

4.1 I avstemming ble det vedtatt å sikre videreføring av styrehonorar for 2026 i henhold til budsjett stort kr 40 000,-. Resultat av avstemming ble 10 stemmer for videreføring og 1 stemme mot.

5.1 Valg av styreleder.

Protokolltekst: Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak: Som styreleder ble helge Heggland valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer.

Protokolltekst: Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak: Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Mons Martin Borgen – for 2 år
- Ingebjørg Gaustad

5.4 Styrets sammensetning etter valget.

Etter valget består styret av:

Helge Heggland styreleder valgt for 2 år i 2025

Mons Martin Borgen styremedlem gjenvalgt for 2 år i 2025

Ingebjørg Gaustad styremedlem valgt for 2 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité.

Vedtak: Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Joar Kronstad
- Jannicke Gjertinsen

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

Forslag fra det sittende styret til å endre vedtektene §9 som gjelder antall medlemmer i nytt styre. Forslaget gjelder å endre dagens ordning fra 5 medlemmer til 3-5 medlemmer.

Vedtektene §9.3 endres med dagens tekst, i forbindelse med å stemme for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 3 styremedlemmer til å endre teksten til 3 styremedlemmer.

Vedtak: Avstemmingen var i tråd med styrets ønske om at man skal endre vedtaket i § 9 fra 5 medlemmer til 3-5 medlemmer. Vedtektene § 9.3 endres til 3 styremedlemmer. Endringen i vedtaket ble gjort med 8 stemmer for styrets forslag og 3 stemmer mot. Vedtaket er gjennomført med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet slik vedtektene krever.

Søfteland den 08.04.2025.


Joar Kronstad/ Møteleder.


Susan Heggland/Sameier



PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/220//1
Adresse:	Storestraumen 247, 5212 SØFTELAND

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐ JA ☒ NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒ Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐ Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR	
Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐ JA ☒ NEI	
Kommentar / Anna:	

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storestraumen 247, 5212 SØFTELAND

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 220, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1111

Referansenummer: QQ2989

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

Uavhengig Takstingeniør

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: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer som er alu kledd utvendig med 3-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre som er alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Markterrasse med heller, tilkomst fra stue/kjøkken. oppmålt til ca 14m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. og betong. 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.

Støpt plate mot grunn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 6.1m2

Bad/vaskerom fra byggeår

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og betongvegg mot bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

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.

Det er felles sentralanlegg for varmt vann.

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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet felles uteområder.

Parkering i felles garasje.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

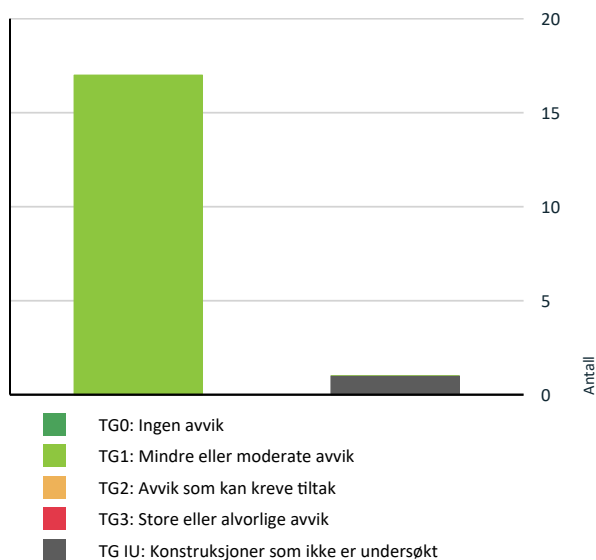
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra prosjekt er gjennomgått.

Ferdigattest datert 24-09-2018

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 6.1m2 >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Byggeår 2018.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer som er alu kledd utvendig med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre som er alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med heller, tilkomst fra stue/kjøkken. oppmålt til ca 14m2.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. og betong. 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

Støpt plate mot grunn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår



KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD/VASKEROM - 6.1M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og betongvegg mot bod.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN - 24M2

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN - 24M2

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



1 TG 1 Varmtvannstank

Det er felles sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

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.
2018 Byggeår
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 på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik.



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

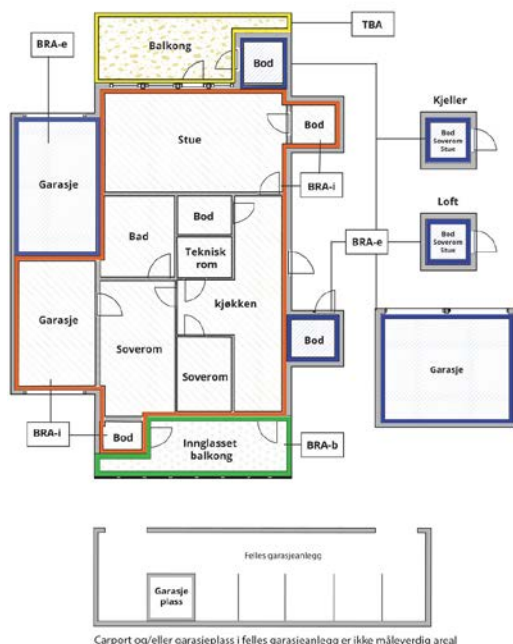
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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)		
Kjeller	51	5		56	14
SUM	51	5			14
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré/gang - 7.7m2, stue/kjøkken - 24m2, bad/vaskerom - 6.1m2, soverom - 8.7m2, bod 2.4m2	Ekstern bod - 5m2	

Kommentar

Kjeller
Entré/gang - 7.7m2
Stue/kjøkken - 24m2
Bad/vaskerom - 6.1m2
Soverom - 8.7m2
Bod 2.4m2

Ekstern bod - 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: Tegninger fra prosjekt er gjennomgått.
Ferdigattest datert 24-09-2018

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Camilla Bjørnarøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	61	220		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Storestraumen 247							
Hjemmelshaver Bjørnarøy Camilla							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storestraumen 247 ligger i et etablert boligområde på Søfteland i Bjørnafjorden kommune. Området er preget av boligbebyggelse i naturnære omgivelser, med et rolig preg og begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk, samt øvrige servicetilbud på Søfteland. Os sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredere utvalg av handel og tjenester. E39 gir praktisk adkomst mot Bergen og øvrige deler av regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fast parkering i garasje. Klargjort for el-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.02.2026	
---	------------	--

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

Camilla bjørnarøy

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storestraumen 247

5212 Søfteland

4624-61/220/0/1



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei**

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.

Nabolagsprofil

Storestraumen 247 - Nabolaget Søfteland - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Storestraumen Linje 610, 740, 741	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	21 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 27.9 km

Skoler

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	8 min 5.1 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	9 min 7.3 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 4 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	6 min 4 km

«Koselig sted med masse hyggelige folk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

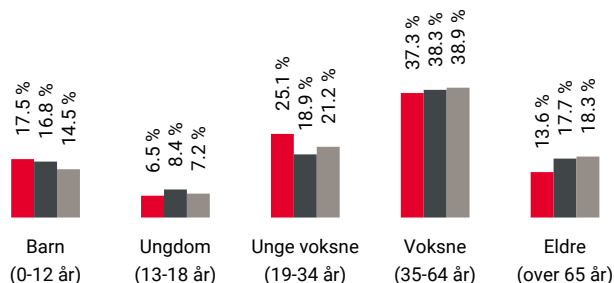
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søfteland	2 261	1 014
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjellemarka Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Nøtteliten barnehage (0-5 år) 76 barn	21 min 1.8 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 3.3 km

Dagligvare

Joker Søfteland Post i butikk, PostNord	4 min 2.1 km
Meny Os PostNord	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



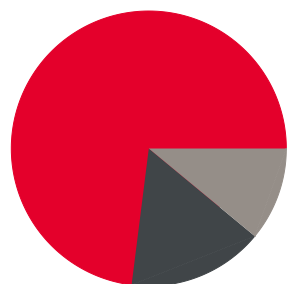
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Søfteland barneskule	19 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.6 km	
⚽ Søfteland kunstgressbane	4 min	🚗
Fotball	2.4 km	
🚲 EVO Os	4 min	🚗
🚲 Actic Osbadet	7 min	🚗

Boligmasse



73% enebolig
16% blokk
11% annet

«Landlig, fritt, stille og gode
turmuligheter. Et sted å trives.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Os

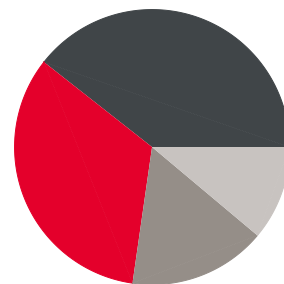
4 min 🚗



Ditt Apotek AMFI Os

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



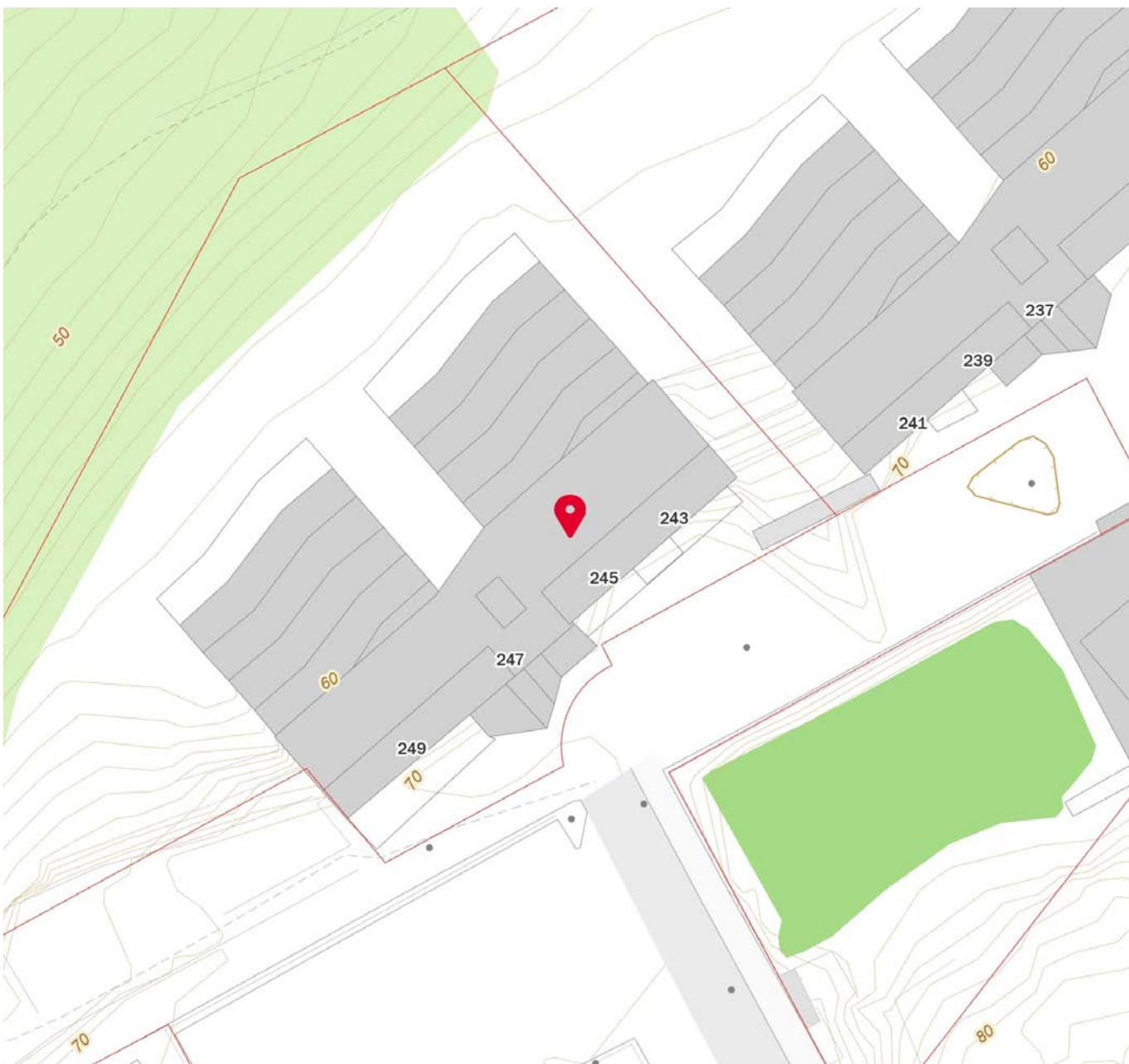
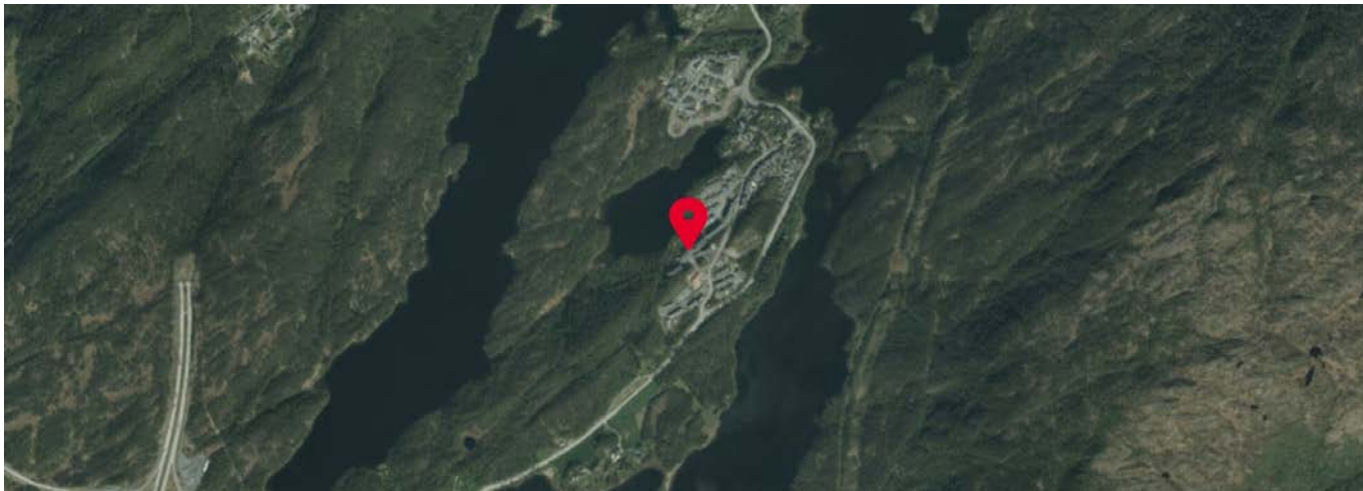
0%

43%

■ Søfteland
■ Bjørnafjorden kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 tuner/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. Veggglamper, 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: Storestraumen 247
5212 SØFTELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter

Telefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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