

The image shows a bright, modern living room. A large window with a white frame dominates the background, offering a view of a wooden building with a steep, gabled roof and some greenery. In the foreground, a grey fabric sofa is positioned against the wall. In front of the sofa is a low, dark metal coffee table with a glass top. A small, black, cylindrical decorative object sits on the table. The room has light-colored wooden flooring and white walls. To the left, a television is mounted on the wall. To the right, a framed picture is partially visible. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

Sandslimarka 249H, 5254 SANDSLI

**Strøken 3-roms eierleilighet med
inngjerdet uteområde. Heis &
mulighet for kjøp av garasjeplass.
Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 2 428,-
Selger: Benedikte Hamre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 66/84 kvm
Tomtstr.: 7039.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 275
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1505250095

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Sandslimarka 249H!

Moderne og tiltalende 3-roms eierleilighet fra 2020, med stor inngjerdet hage og solrik terrasse. Leiligheten byr på bla. et stilrent kjøkken med smarte løsninger og en gjennomtenkt planløsning. Det er også mulighet for kjøp av garasjeplass.

Kort fortalt:

Uteområde med en fin inngjerdet markterasse - gode solforhold
Terrasse på 11,8 kvm
2 soverom
Oppgradert fra standard byggepakke
Gangavstand til dagligvare, turløyper, treningssenter m.m
TV & internett inkl.
Kort vei til skoler/barnehager
150 meter til bybanestopp

Leiligheten inneholder:

Gang/entré, to soverom, bad, stue og kjøkken + ekstern bod i kjeller.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 11.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (5,2m²).

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré(4,9m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(5,1m²), soverom(11,6m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(27m²), bod(2,1m²).

BRA-b: 13 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11.8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7039.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til på veletablerte Sandsli med kort vei til både dagligvarebutikker, kollektivtransport og større arbeidsplasser. Rema 1000 og KIWI ligger like rundt svingen. Det er kort vei til Lagunen Storsenter med en rekke servicetilbud, shoppingmuligheter og serveringssteder. Bybanen (linje 1) og buss (linje 23) i umiddelbar nærhet.

På late dager finner du blant annet Panda Mat Sandsli, ThaiKarri Thai Take Away og Catering, JaFs Kokkobello, Sushi NamNam Kokstad, Bergen Burger og Domino's Pizza Kokstad.

For den tur- og treningsglade er det et flust av muligheter like i nærheten. Her kan nevnes turer til Storrrinden, Blomsterdalen, Hordnesskogen, Arboretet og Stendafjellet. For den sportslige typen finner en Sandslibanen sammen med Sandslihallen, samt Fana Golfklubb i området. Det er også kun 5 minutter til idylliske Skranevannet, hvor du kan møt på både ender og svaner. Det er også fine sykkelruter i området.

Skulle en ønske å trene innendørs har Høyt Under Taket - Klatresenter Kokstad, Aktiv 365, Barry's Fana, SATS Kokstad og CrossFit Fana alt en måtte trenge.

Til Equinor og Kokstadflaten er det ca. 5 minutter med bil. Til Bergen Sentrum er det ca. 20 minutter med bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 0.9 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 1.1 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 1.9 km

Ytrebygda skole (8-10 kl.) 1.4 km

Sandsli videregående skole 0.6 km

Nordahl Grieg videregående skole 5.1 km

Barnehager

Akrobaten barnehage (0-5 år) 0.3 km

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.4 km

Capella barnehage (0-5 år) 0.5 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 66 kvm BRA-i / 64 kvm P-rom

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

1.etg: Entré(4,9m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(5,1m²), soverom(11,6m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(27m²), bod(2,1m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod i kjeller på ca. 5,2 kvm.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Entré |

Velkommen inn! Vi ønskes velkommen av en lys og innbydende entré som gir et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Den innvendige boden ved inngangspartiet, som måler 2,1 kvm, har plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til yttertøy. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern sportsbod i kjelleren på cirka 5,2 kvm, noe som gir gode muligheter for ekstra oppbevaring.

Stue og kjøkken |

Vi går videre inn til boligens naturlige samlingspunkt, nemlig stuen og kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, og gir rom for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 11,8 kvm. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning, noe som gjør terrassen til et ideelt sted for avslapning og hyggelige stunder på varme dager. Det er også en inngjerdet markterasse, med port levert fra Heldal Gjerdenett.

Kjøkkenet er stilrent med mørk/grått (Urban) fra HTH, med slette fronter og en laminert benkeplate. To av overskapene har glassfronter med integrert ledbelysning, noe som gir et lett og moderne uttrykk. Veggflatene over benkeplaten er malt, noe som bidrar til et rent og helhetlig inntrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap (Dometic), samt kjøl- og fryseskap. Det har også oppvaskkum og ventilator (Røros hetta). Den gjennomtenkte kjøkkenløsningen byr på både rikelig med skaplass og gode arbeidsflater.

Bad |

Badet har en moderne utforming med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer med slette fronter, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin. For økt komfort er det vannbåren gulvvarme og downlights integrert i himlingen. Badet er oppgradert med Rainforest dusjhode, håndkletørker og speil over vask med sminkelys.

Soverom |

Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Bygningen er godt isolert for både lyd og varme, noe som bidrar til et behagelig inneklima og en rolig atmosfære, ideelt for en god natts søvn. Begge soverommene er utstyrt med HTH garderobeskap.

Tekniske opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

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 felleskostnadene. Ytterligere kanalpakker eller linjehastighet utover grunnpakken må kjøper selv betale for.

Parkering

Mulighet for å kjøpe fast garasjeplass i bygget. Konferer megler. Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7584783

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.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme på badet, balansert ventilasjonsanlegg og konvektor i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 923

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr 5301,-

Formuesverdi primær

Kr 996 020

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 984 078

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

67/6614

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold på fellesarealer, felles byggforsikring, internett og TV.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 428

Andel fellesformue

Kr 1 580

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Gartnerlien Sameie;

Organisasjonsnummer

925941212

Om sameiet

Sameiet består av 70 seksjoner.

Det er et hagelag i sameiet hvor det er muligheter for å hente inn urter til eget bruk etter avtale. Det er også mulighet til å benytte seg av Orangeriet til sosiale sammenkomster.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til større sjenanse eller ulemper for de øvrige beboerne.

For ytterligere bestemmelser vedr. dyrehold se vedlagt husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 275, seksjonsnummer 16 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/115/275/16:

08.09.1982 - Dokumentnr: 20405 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294574 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett til å bruke vegetasjonsskjerm

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709462 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Gjelder alle tekniske rom og hovedtavelrom

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709502 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2020 - Dokumentnr: 2916506 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:274

Bestemmelse om opparbeidelse, bruk, drift og vedlikehold av pumpeledninger/
ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2020 - Dokumentnr: 3107469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 67/6614

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk (blokk B) utstedt av Bergen kommune og datert 30.05.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2024.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål sentrumsformål.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 615000000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

5505700 31 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 116, BIRKELANDSVATNET, FELT T2 3 -

61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND 3 202002685

71000000 35 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR 1 202220684

Det er flere prosjekter under utvikling og bygging i området. Næringsbygg som det i dag ikke er aktivitet i, må regnes med å kunne få omdefinerte formål i fremtiden uten at dette er avklart i dag.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 60 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 17 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

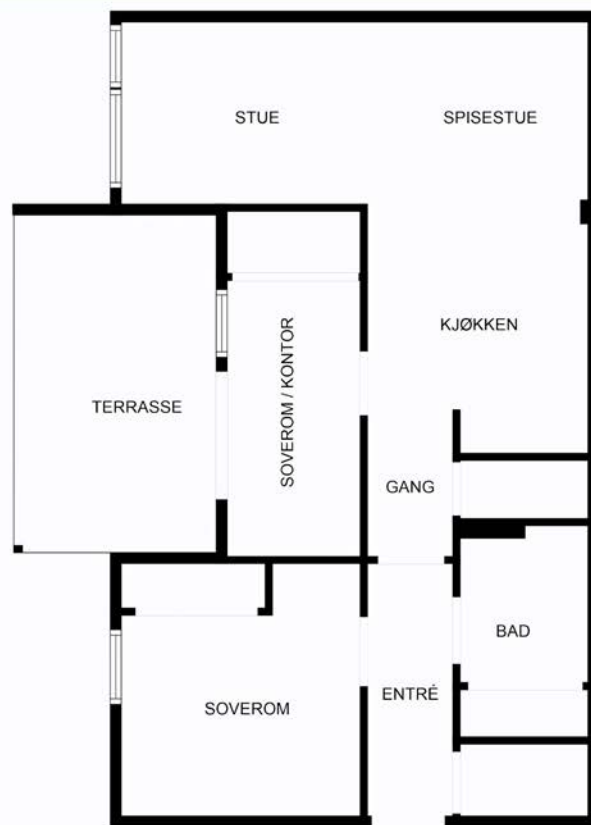
5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

16.05.2025

Planteegning



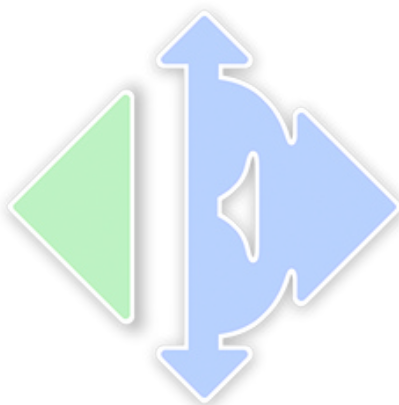
ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Sandslimarka 249 H
5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:115, Bnr: 275
Hjemmelshaver:	Benedikte Hamre
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	7 039,4 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Benedikte Hamre
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Fredrik Arnesen Harkestad

Kontaktperson: Fredrik Arnesen Harkestad

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområde på Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler. Fanatorget bydelssenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 925 941 212

Navn/foretaksnavn: GARTNERLIEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 10.11.2020

Stiftelsesdato: 01.10.2020

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 11,8m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,2m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	66	0	13	0	64	2
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	66	5	13	0	64	7
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(4,9m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(5,1m²), soverom(11,6m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(27m²), bod(2,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/04/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingene.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Badet er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert vinskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Fra stuen er det utgang til terrasse på 11,8m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6469

Gartnerlien Sameie

Velkommen til årsmøte i Gartnerlien Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 17:00, Sandsli Bo og omsorgssener, Sandslimarka 249.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Glass på innsiden av rekkverk på altanen
9. Innglassing
10. Innglassing av balkonger og pergola på takterrasser
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av Valgkomite.

Med vennlig hilsen,

Styret i Gartnerlien Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stig Solstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Kveim foreslått. Protokollvitner velges på møte

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøte velger to fra fremmøtte seksjonseier til tellekorps

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes fra annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra annen egenkapital.

Vedlegg

1. 6469 Gartnerlien Sameie - Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
 2. 6469 Revisjonsberetning 2023.pdf
-

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000. som styret selv fordeler.

Sak 8

Glass på innsiden av rekkverk på altanen

Forslag fremmet av:

Anne Christin Oestreich

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å få satt opp glass på innsiden og i samme høyde, av rekkverket på altanen. Dette vil skjerme mot vinden og gjøre at vi kan bruke altanen oftere.

Forslag til vedtak

Beboerne kan få sette opp glass på innsiden av rekkverket på altanen.

Sak 9

Innglassing

Forslag fremmet av:

Sigrun Høydalsvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg håper at vi kan ta opp ønske fra beboere om innklassing. Viser til møtet med Utedesign

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det skal sendes søknad til kommunen om innklassing for de som ønsket dette.

Sak 10

Innglassing av balkonger og pergola på takterrasser

Forslag fremmet av:

Kjell Torvud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at vi ønsker innglassing av balkong og bygging av pergola på takterrasse, har UteDESIGN AS utarbeidet et forslag til utforming.

Vi ber årsmøte ta stilling til vedlagt forslag om at seksjonseier kan få tillatelse til å innglasse balkongen og bygging av pergola på takterrasse. Seksjonseier står for alle kostnader relatert til søkeprosess og montering. Seksjonseier står også for kostnader til vedlikehold, demontering og remontering dersom det blir behov for dette ved annet vedlikehold av bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir tillatelse til innglassing av balkonger og bygging av pergola på takterrasse med utførsel som fremkommer i forslag fra uteDESIGN. Seksjonseier står for alle kostnader med søknad til kommunen, montering, vedlikehold samt demontering og remontering ved vedlikehold av bygningsmasse.

Vedlegg

3. Informasjon Innglassing.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

På årsmøte skal det velges styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Valgkomiteer har vært engasjert og fremskaffet kandidater som fremkommer i valgsaken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lina Traskinaite

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Harkestad
- Mona Krey

Valg av 1 styremedlem_ Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem_:

- Benedikte Hamre

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Malene Myntevik
 - Ronny Angeltvedt
-

Sak 12

Valg av Valgkomite.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to kandidater til valgkomite for ett år. Kjersti Minde Cushing og Sigrun Høydalsvik stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak

Kjersti Minde Cushing og Sigrun Høydalsvik velges for ett år.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benedikte Hamre	Postboks 2 Kokstad
Styremedlem	Mona Krey	Sandslimarka 249 G
Styremedlem	Eirik Rumohr Kveim	Sandslimarka 249 G
Styremedlem	Daniel Haugland Landaas	Sandslimarka 249 G
Styremedlem	Caroline Elisabeth N Skagestad	Sandslimarka 249 G
Varamedlem	Fredrik Harkestad	Sandslimarka 249 I
Varamedlem	Marlene Oline Myntevik	Sandslimarka 249 H

Valgkomiteen

Kjersti Minde Cushing	Sandslimarka 249 G
Sigrun Høydalsvik	Sandslimarka 249 E

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gartnerlien Sameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Gartnerlien Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925941212, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

115 275

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gartnerlien Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styre har avhold styremøter og fulgt opp saker i forhold til drift og vedlikehold. Blant annen kan det nevnes:

- Oppfølging av BIR.
- Oppfølging av vaskebyrå.
- Oppfølging av service på dører, garasjeport og heiser.
- Oppfølging av ventilasjonsservice og skifte av filter.
- Oppfølging av advokat.
- HMS.
- Gjennomføre brannøvelser.
- Assistere og informere vedr gjesteparkering og adgang til garasje.
- Assistere ved utløsning av alarmer og feil på det tekniske.
- Gjøre befaring ved innhenting av priser ved skifte av leverandør og ved forsikringssaker.
- Oppfølging av vaktmester.
- Jevnlig kontakt med Obos som forretningsfører.
- Kontakt ved kommunen ved lys i området og oppfordring om flere bosspann.
- Kontakt med hagelaget.
- Utleie av orangeriet og følge det opp med varme, pynt og vask.
- Tømme søppelspann av hundeavfall.
- Kontakt med styre i sameier rundt oss for å samkjøre samarbeidspartnere samt.
- koordinere vedlikehold.
- Jevnlig kontakt med beboere pr mail/Vibbo.
- Oppfølging av sak vedrørende el-bil ladere og fakturering.
- Oppfølging av forsikringssaker.
- Sjekke fakturaer.
- bestilling av nøkler og omprogrammere garasjeport åpner.
- Reklamasjon og oppfølging mot utbygger.
- Gjennomføre styremøter.
- Klargjøring og gjennomføring av årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikehold VVS, ventilasjon, utvendig anlegg og søppelanlegg.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 96 479.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

GARTNERLIEN SAMEIE
ORG.NR. 925 941 212, KUNDENR. 6469

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 895 616	1 894 131	2 065 000	2 201 000
Andre inntekter	3	158 179	108 653	75 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 053 795	2 002 784	2 140 000	2 301 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-29 000	-36 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 920	-7 588	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 770	-109 390	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-164 762	-219 166	-30 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-579 110	-437 772	-334 000	-378 000
Forsikringer		-172 395	-157 836	-172 000	-189 000
Kommunale avgifter	9	-46 654	0	0	-27 000
Energi/fyring	10	-441 942	-441 132	-425 000	-430 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-453 337	-411 046	-441 000	-492 000
Andre driftskostnader	11	-364 105	-396 480	-370 000	-258 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 572 194	-2 408 610	-2 124 000	-2 259 500
DRIFTSRESULTAT		-518 399	-405 826	16 000	41 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 623	1 220	0	0
Finanskostnader	13	-3 147	-453	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524	767	0	0
ÅRSRESULTAT		-518 923	-405 059	16 000	41 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-518 923	-405 059		

GARTNERLIEN SAMEIE
ORG.NR. 925 941 212, KUNDENR. 6469

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 671	3 769
Kundefordringer		0	73 585
Forskuddsbetalte kostnader		128 429	111 286
Andre kortsiktige fordringer	14	87 297	0
Driftskonto OBOS-banken		264 974	637 101
SUM OMLØPSMIDLER		484 370	825 741
SUM EIENDELER		484 370	825 741
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		96 480	615 403
SUM EGENKAPITAL		96 480	615 403
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 413	34 411
Leverandørgjeld		352 548	175 927
Annen kortsiktig gjeld	15	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		387 891	210 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		484 370	825 741
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024
 Styret i Gartnerlien Sameie

Benedikte Hamre /S/

Mona Krey /S/

Eirik Rumohr Kveim /S/

Daniel Haugland Landaas /S/ Caroline Elisabeth N Skagestad /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 343 736
Kabel-TV	415 080
Garasjeleie	136 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 895 616

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	158 179
SUM ANDRE INNETEKTER	158 179

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 688, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 072
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 228
TAKSTMANN Bjarte Bjørsvik, Alt Bygg&Mur AS, A/STAB AS	-72 463
SUM KONSULENTHONORAR	-164 762

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 350
Drift/vedlikehold VVS	-151 936
Drift/vedlikehold elektro	-14 139
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 595
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 270
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-579 110

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-46 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-46 654

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-253 987
Fjernvarme	-187 954
SUM ENERGI / FYRING	-441 942

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 825
Driftsmateriell	-4 956
Vaktmestertjenester	-137 576
Vakthold	-8 318
Renhold ved firmaer	-101 736
Snørydding	-71 125
Andre fremmede tjenester	-1 441
Kontor- og datarekvisita	-868
Trykksaker	-2 090
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 688
Andre kontorkostnader	-6 379
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 174
Velferdskostnader	-1 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 105

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
SUM FINANSINNTEKTER	2 623

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 147
SUM FINANSKOSTNADER	-3 147

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ei-bil	59 437
FILTER ventilasjon	27 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	87 297

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7584783. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Til årsmøtet i Gartnerlien Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Gartnerlien Sameie** som viser et underskudd på kr 518 923. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 29. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Det er flere i Sameiet som ønsker å investere i innglassing av balkongen sin, og ser verdien av dette. Vi hadde første informasjonsmøte på denne saken i forrige uke. Dette er et kjempe spennende prosjekt, som vil gi dere en helt annen opplevelse av den utepassen dere har. På møtet gikk vi igjennom posessen for å kunne få et tiltak som dette opp på bygget, vi snakket en del om hvordan dette vil påvirke bruken av terrassen, og hvordan det vil se ut på byggets fasade. Målet her er at dere skal kunne øke bruken av terrassen betraktelig, øke verdien av leiligheten, skjerme utemøbler hele året, og få et uterom som er maksimalt fleksibelt, og som til slutt gir dere hverdagsmagi. Det skal også være så transparent på bygget, at man nesten ikke skal kunne se hvilke terrasser som har glass og hvilke som ikke har det. Vi er veldig opptatt av at det ikke skal ødelegge uttrykket på fasaden.

Vi vet at dette er ikke noe alle beboere har interesse av, og derfor er det veldig vanlig å glasse inn de terrassene der dette er aktuelt for eier. For at vi skal gjennomføre prosjektet, må det inn en enkel søknad til kommunen, for de leilighetene som er interessert i dette. Det vil måtte sendes inn en søknad til kommunen på innglassingen av de balkongene det gjelder. Her kan det ikke sendes inn en

generell søknad på hele bygget. Søknaden må sendes inn av en ansvarlig søker, som har ansvarsretter på dette området. Her har vi en aktør som vi i Utedesign AS bruker.

Hver enkelt beboer melde seg på, om de ønsker å være med på søknaden. Da har de mulighet til glass på sin private balkong/ terrasse innen 3 år etter godkjennesle fra kommunen. Her er det store kostnadsbesparelser å være med på en felles søknad, enn å måtte gjennomgå dette alene i etterkant. Det vil si at de som ikke er med på søknad, må eventuelt gjennomgå en søknad alene i etterkant, noe som vil bli fordyrende om de plutselig vil ha innglassing av balkongen.

Dette skal opp som en sak på årsmøtet nå i vår.

Om dere har spørsmål til produkt eller løsning på balkongene, så ta kontakt med Marita Boge fra Utedesign AS.

Vi vil også ha et nytt informasjonsmøte før generalforsamlingen om det er interesse for dette.

Legger også ved presentasjonen vi hadde på informasjonsmøte i forrige uke.

Marita Boge

Senior Key Account Manager

Tlf: 47911716 - Mail: Marita@utedesign.no



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 6469 Selskapsnavn: Gartnerlien Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Gartnerlien Sameie

Møtedato: 12.03.2024

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Sandsli Bo og omsorgssenter, Sandslimarka 249

Til stede: 42 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stig Solstad.

Møtet ble åpnet av Benedikte Hamre.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Stig Solstad foreslått.

Vedtak: Godkjent**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Eirik Rumohr Kveim foreslått. Som protokollvitne ble

Inger-Karin H. Enæs og Rita Arnesen foreslått.

Vedtak: Godkjent**4. Valg av 2 som utgjør tellekorps**

Torill Vasbotten Høyvik og Ingunn Angeltvedt foreslått.

Vedtak: Godkjent**5. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

6. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets underskudd til balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Glass på innsiden av rekkverk på altan

Saksframstilling: Vi ønsker å få satt opp glass på innsiden og i samme høyde, av rekkverket på altanen. Dette vil skjerme mot vinden og gjøre at vi kan bruke altanen oftere

Forslag til vedtak: Beboerne kan få sette opp glass på innsiden av rekkverket på altanen.

Vedtak: Godkjent med følgende tillegg: Styret skal utarbeide felles retningslinjer og krav til design og kvalitet på innglassing innen 01.06.2024.

Forbehold for vedtak: At reklamasjons saken mot Bonava er avsluttet før rekkverket installeres.

9. Innglassing:

Saksframstilling: Jeg håper at vi kan ta opp ønske fra beboere om innglassing. Viser til møtet med Utedesign

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det skal sendes søknad til kommunen om innglassing for de som ønsket dette.

Vedtak: Forslag trykket

10. Innglassing av balkonger og pergola på takterrasser

Saksfremstilling : Se innkalling for saksfremstilling.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir tillatelse til innglassing av balkonger og bygging av pergola på takterrasse med utførsel som fremkommer i forslag fra uteDESIGN. Seksjonseier står for alle kostnader med søknad til kommunen, montering, vedlikehold samt demontering og remontering ved vedlikehold av bygningsmasse.

Vedtak: Godkjent med forbehold – Vedtekter for vedlikehold må endres/oppdateres

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Fredrik Harkestad valgt.

Vedtak: godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Lina Traskinaite valgt.

Som styremedlem for 2 år, ble Marlene Myntevik valgt.

Som styremedlem for 1 år, ble Benedikte Hamre valgt.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Ronny Angeltvedt valgt.

Som varamedlem for 1 år, ble Mona Krey valgt.

Vedtak: Godkjent

12. Valg av Valgkomite.

Som medlem for 1 år, ble Kjersti Minde Cushing valgt.

Som amedlem for 1 år, ble Sigrun Høydalsvik valgt.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:15.

Protokollen signeres av

Møteleder: Stig Solstad /S/

Fører av protokollen: Eirik Rumohr Kveim /S/

Protokollvitne: Inger-Karin H. Enæs /S/

Protokollvitne 2: Rita Arnesen /S/

HUSORDENSREGLER FOR GARTNERLIEN SAMEIE.

For Gartnerlien Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og er tillatt hverdager mellom klokken 07.00 – 20.00.

På lørdager er det tillatt mellom klokken 10:00 og 18:00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Beboere plikter å holde ro og orden samt vise hensyn. Etter klokken 23.00 skal det ikke spilles høy musikk eller på annen måte forstyrre de andre beboernes nattero. Ved spesielle anledninger ved festing eller lignende, som vil kunne forstyrre beboerne etter kl. 23.00, skal det gis nabovarsel senest dagen før arrangementet finner sted.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, korridorer eller annet fellesareal. Rømningsveier må ikke blokkeres. Unntak barnevogner og rullestoler kan settes under trappen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Mating av fugler må ikke forekomme da dette er til sjenanse for andre beboere og kan også føre til forekomst av skadedyr.

Julebelysning skal bestrebes med å være helhetlig for sameiet. Lysforurensning med blinkende lys, fargede lys og lignende unngås. Tidsrom for julebelysning er 15.11-31.01.

Fellesområder på tunet som gressplen og bed, samt øvrig grøntareal skal behandles med varsomhet.

Dører og garasjeport skal lukkes etter inn/utkjøring for å forhindre uvedkommende til byggene.

Solskjerming skal være tilnærmet lik og må søkes til styret før det settes opp. Samme med andre installasjoner på fasade. Søknad kan sendes til gartnerlien@styrommet.no

All fasade endring skal søkes til styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder rundt hager i første etasje. Søknad kan sendes til gartnerlien@styrommet.no . Fasadeendring vedtaes endelig av påfølgende årsmøte (ref vedtekter 8.7.4 a)

§ 4. Parkering.

Parkering for beboere skjer på egne parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Gjesteparkering er kun tillatt for gjester på anviste plasser i garasjeanlegg under 249 A-B

Det er parkeringforbud langs vei og på "tunet". Det er tillatt med av og påstigning (kortere opphold) på "tunet".

Gjesteparkering administreres av tredjepart. Se skilting.

Lading av elbiler må kun gjøres på ladepunkter som er tilrettelagt for dette.

Garasje skal holdes ryddig og ren.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Se www.Bir.no for hvordan en skal sortere. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall ved søppel nedkast. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet.

Det er i alles interesse å finne ut av hvordan brannvarsler fungerer der du bor.

Videre sette seg inn i hva en gjør når brann alarmen går og ellers huske på å sjekke brannslukkere og foreta vedlikehold av disse.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs.

Ved grilling må det tas hensyn til naboene (skal ikke være til sjenanse)

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til større sjenanse eller ulemper for de øvrige beboerne. Det er ikke tillat med utendørs dyrehold.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyreholdet må være i henhold til dyrevelferdsloven og skal følge mattilsynets veileder.
2. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig pr. epost til styret – Gartnerlien@styrommet.no.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

¹ **VEDTEKTER**

for

Gartnerlien Sameie
(org. nr. 925941212)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert på årsmøte 10.05.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gartnerlien Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. oktober 2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 115, bnr. 275 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

Parkeringsplassene i felles parkeringskjeller (ikke seksjonert tilleggsdel) er fordelt til den enkelte seksjon iht vedlagte garasjeplan, jfr vedlegg. Garasjeanlegget organiseres som eget parkeringssameie med eget styre. Det skal tilstrebes at styret i Gartnerlien Sameie også velges som styre i parkeringssameiet. Styret skal etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass, forutsatt at seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt

Sameiet og den enkelte seksjonseier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (Velforening) dersom en slik forening opprettes. Foreningen skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.)

Sameiet og den enkelte seksjonseier er bundet av Velforeningen sine vedtekter.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig

råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte

bruksenhet 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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 adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller garasjeplass, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styreleder er sameiets representant i styret i Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i sameiet evt. sameiemøte avgjøre, se punkt 7-2 og 8-7.

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og sameiemøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Velforeningen.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de seksjonseierne som har elektronisk adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) 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 reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

(5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

Vedtekter
for
Sameiet Gartnerlien
Parkering

Vedtatt på konstituerende sameiermøte
den 10.05.2023

§1
Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Gartnerlien Parkering.

Sameiet omfatter gnr 115 bnr 275 snr. 1 (næringsseksjon) i 4601 Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for eierne av eierseksjon i Gartnerlien Sameie.

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie, og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Gartnerlien Sameie. Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Gartnerlien Sameie.

Sameiet Gartnerlien Parkering sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Bare eiere av en seksjon i eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie kan eie en andel i sameiet.

§2
Sameieandeler

Sameiet består av 57 andeler. Seksjon 1 (Anlegget), har brøken 393/6614 i Gartnerlien Sameie.

§3
Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede, plassene 06, 25, 28 og 31.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til større reparasjoner eller lagring av brannfarlige væsker/gass.

§4
Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre eiere av en seksjon i Gartnerlien Sameie.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjenning gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin seksjon/andel, og dette medfører at sameieren ikke lenger er eier av seksjon/andel i Gartnerlien sameie, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre eiere av seksjon i Gartnerlien Sameie. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lenger var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre seksjonseiere (også leietakere) i Gartnerlien Sameie, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§5

Felleskostnader

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i eierseksjonssameiet Gartnerlien Sameie.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra anleggets adgangskontrollsystem. Unnlattelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

§6 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Hver andel i Anlegget gir 1 stemme i sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmer.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Dersom sameiet har revisor så har revisor rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

§7 Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§8 Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

- o styrets regnskap for foregående kalenderår, samt styrets årsberetning
- o valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- o Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- o Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av én styreleder og 2-4 medlemmer. Styret utgjør til enhver tid samme styre som i Gartnerlien sameie. Styret i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et a konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styret møter på vegne av de enkelte sameierne i årsmøte/ekstraordinært årsmøte i Gartnerlien Sameie. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

§11

Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Avtalen tilpasses samme løpetid som avtale om forretningsførsel som gjelder for Gartnerlien Sameie.

§12 Habilitet

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

§14 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

§15 Forholdet til Gartnerlien Sameie

Sameierne i Anlegget er en del av Gartnerlien Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Gartnerlien Sameie. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Gartnerlien Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Gartnerlien sameie.

§16 Dato og signaturer

Disse vedtekter er fastsatt den 10.05.2023 i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr 115 bnr 275 snr. 1 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver sameier får en kopi av disse vedtekter.

* * *

Nabolagsprofil

Sandslimarka 249H - Nabolaget Sandsli - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandslimarka Linje 23	3 min 0.3 km
Sandslimarka Linje 1	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.2 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	14 min 1.2 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune	9 min
Recharge Kiwi Sandsli	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

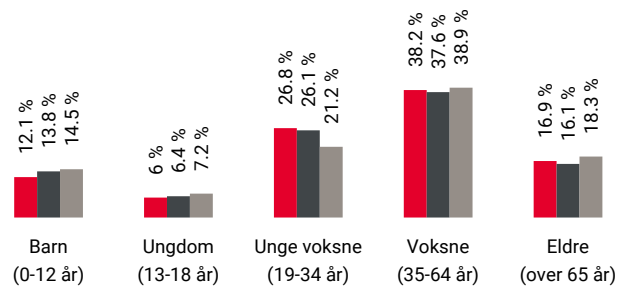
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0.5 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	13 min
Rema 1000 Sandsli	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



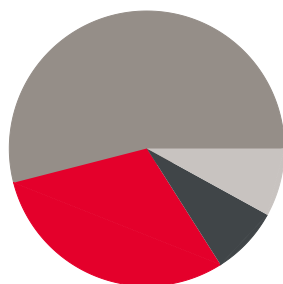
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽	Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	13 min 🚶 1.1 km
⚽	Sandsli idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	13 min 🚶 1.1 km
🚴	Aktiv365 Sandsli	13 min 🚶
🚴	InterPadel Sandsli	13 min 🚶

Boligmasse



30% enebolig
8% rekkehus
54% blokk
8% annet

«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

20 min 🚶



Boots apotek Sandsli

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



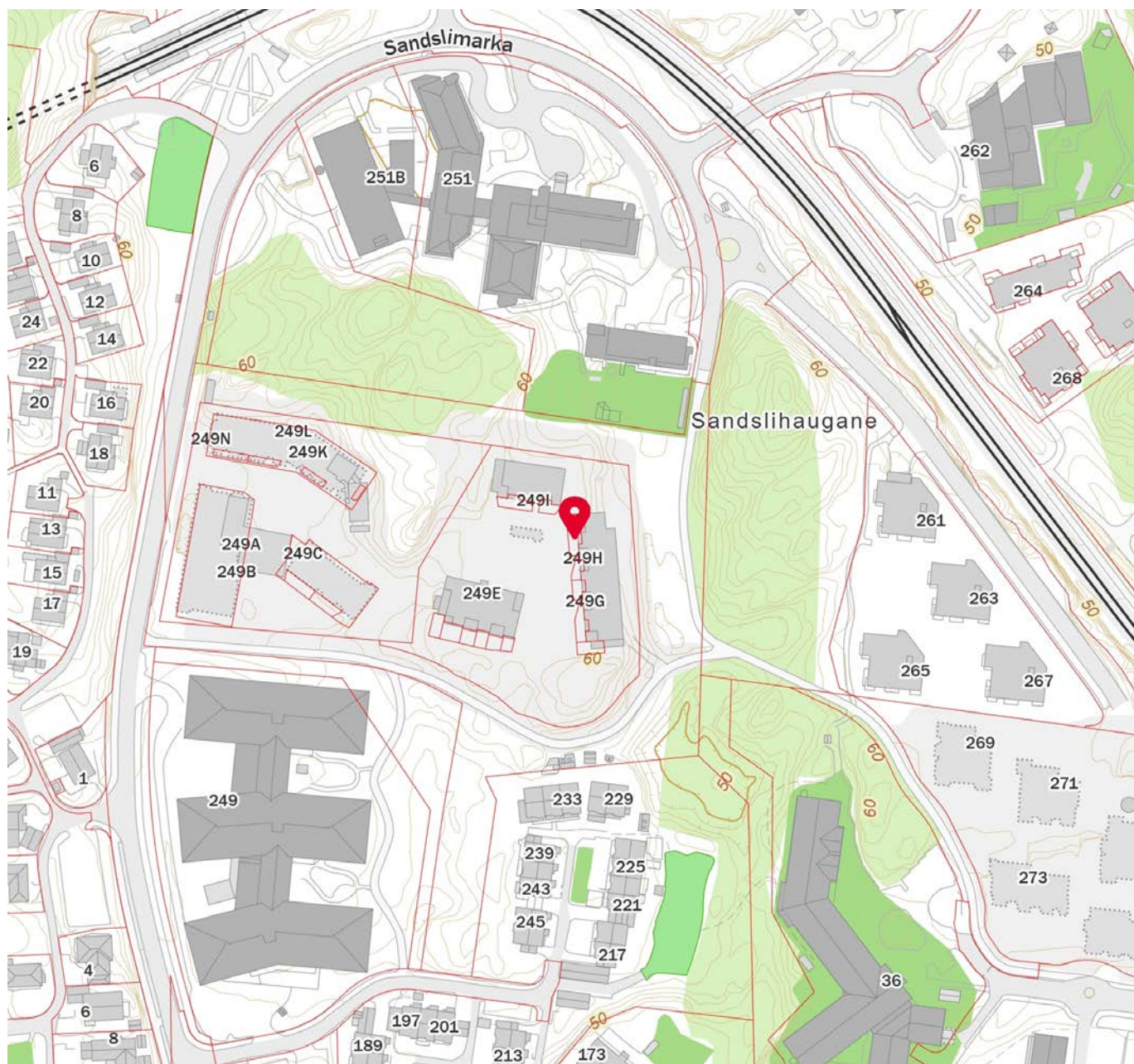
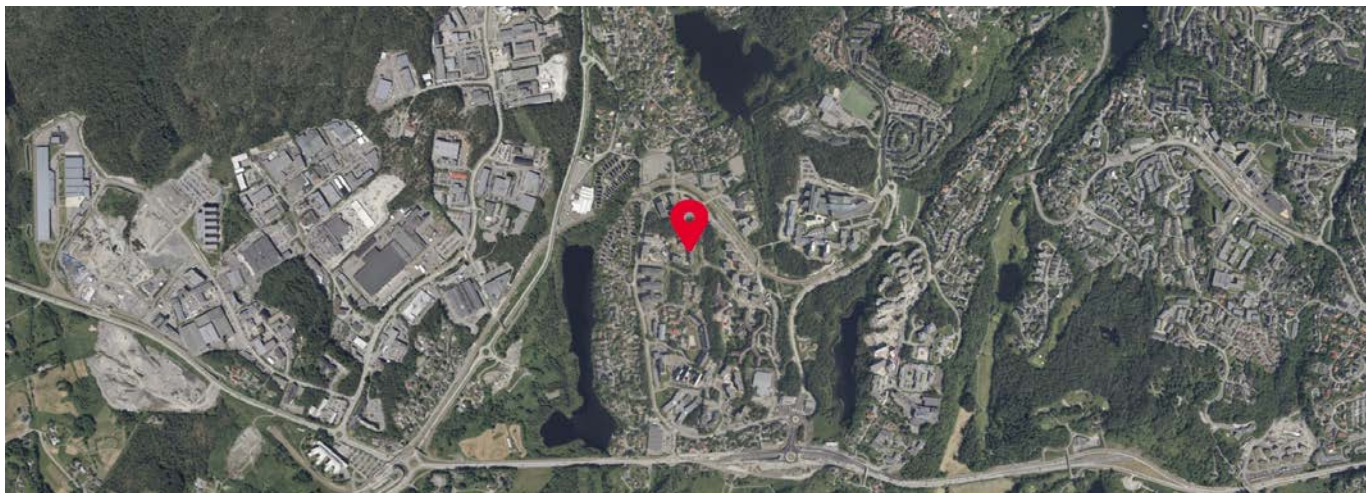
0%

46%

Sandsli
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandslimarka 249H
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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