



aktiv.

Steinsvikvegen 268, 5237 RÅDAL

Stilren hjørneleilighet fra 2018 like ved bybanen. Nærhet til alt du trenger! Garasjeplass.



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-

Omkostn.: Kr 88 740,-

Total ink omk.: Kr 3 588 740,-

Felleskostn.: Kr 1 889,-

Selger: Bjarte Årvik

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2018

BRA-i/BRA Total 58/63 kvm

Tomtstr.: 6121.4 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 501

Gnr. 120, bnr. 503

Snr. 48

Oppdragsnr.: 1506240082

Velkommen til Steinsvikvegen 268!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Steinsvikvegen 268! En Flott 2-roms leilighet i byggets 2.etasje. Like ved bybanen og nærhet til alt du trenger. Garasje plass i lukket anlegg.

Utvidet 10-års garanti fra Skanska

Arealeffektiv planløsning

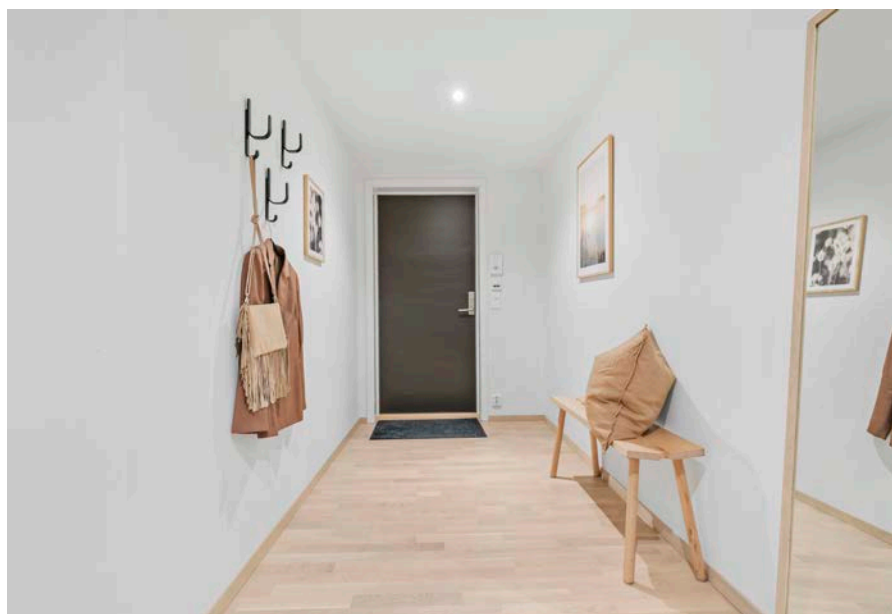
Garasje plass i lukket anlegg

Romslig terrasse med sol fra ca. 09-18 på sommeren

Moderne kjøkken fra Sigdal

Vannbåren gulvvarme på bad

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	97
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 58 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringsbejæringen.

Det medfølger egen garasje plass i gnr 120 Bnr 503 Snr 3 med ideell andel 1/80.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6121.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, bed og diverse beplantning.

Beliggenhet

Denne boligen ligger i et veletablert og populært område med alle hverdagslige servicetilbud rett i nærheten. Her får du en perfekt kombinasjon av praktisk beliggenhet og tilgang til flotte rekreasjonsmuligheter, enten du foretrekker urbane fasiliteter eller rolige naturopplevelser.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig på Rema 1000, som ligger i nabobygget. I området finnes også gode spisesteder som Venezia Pizzeria og Isushi, for dager hvor du vil unne deg noe godt eller slippe matlagingen. Ønsker du et bredere tilbud, er det kort vei til Laguneparken. Med over 200 butikker, kino, flere serveringssteder og SATS-treningssteder, er dette et senter som dekker alle behov.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bybanestopp bare et steinkast unna. Herfra kan du enkelt komme deg til både Bergen lufthavn og Bergen sentrum. I tillegg er boligen gunstig plassert i forhold til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad.

For de som setter pris på friluftsliv, byr nærområdet på fantastiske muligheter. Smøråsfjellet er perfekt for søndagsturen, mens Hordnesskogen, en kort kjøretur unna, tilbyr både hyggelige spaserturer og utfordrende løpeturer i opplyste løyper. Det er også gode idrettstilbud i området, med aktive miljøer for fotball, golf, håndball og friidrett.

Her ligger alt til rette for et komfortabelt og innholdsrikt liv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 0.8 km

Skjold skole (1-7 kl.) 2.8 km

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 2.7 km

Barnehager

Vindharpn barnehage (1-5 år) 0.4 km

Nordås barnehage (1-5 år) 0.7 km

Eventus Kvernslåtten barnehage (1-5 år) 0,7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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 stålsøylekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende takteking. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

BRA-i: Gang(13,4m²), bad/vaskerom(5,5m²). soverom(11m²), stue og kjøkken(21,5m²), bod(4,8m²).

BRA-e: Ekstern bod(4,8m²).

Standard

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

Forhold som har fått TG2 (total 1):

Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt, ved en eventuell lekkasje vil dette kunne utgjøre en risiko.

TG2

Ingen forhold har fått TG3.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Kabel-TV er inkludert i felleskostnad.

Innlagt fiber.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med mulighet for ladepunkt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1598321

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badet, radiator, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 8 991

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsskatt

Kr 4 134

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 846 807

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 387 227

Formuesverdi sekundær år

2023

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

58/5367

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Forsikring, drift og vedlikehold av fellesområder. Kabel-TV. Felleskostnader for parkeringsanlegget utgjør kr. 250,- per mnd, og blir fakturert separat. Se vedlagte vedtekter fra Råstølen Park ES 3 og Sameiet Råstølen Park Anlegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 889

Andel fellesformue

Kr 10 816

Sameiet

Sameienavn

Råstølen Park Eierseksjonssameie 3;

Organisasjonsnummer

920037984

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 som består av 80 boligseksjoner. Under eiendommen ligger en anleggseiendom som utgjør parkeringskjeller, tekniske rom, sportsboder og sykkelparkering.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsmøte 2022:

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 806 95.

Andre inntekter består i hovedsak av elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 875 792. Det er brukt noe mer på drift og vedlikehold og andre anlegg en budsjettet for.

Andre anlegg er kostnader for målt mengde vann og avløp og strøm.

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 sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

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. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område, ved lufting går en ut gjennom garasjen, ikke lufting på plen.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 501, seksjonsnummer 48 i Bergen kommune.

Gårdsnummer 120, bruksnummer 503, seksjonsnummer 3 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/120/501/48:

30.03.2017 - Dokumentnr: 279794 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av fellesarealer som består av utearealer

Gjelder også for fremtidige parseller fra gnr. 1201 bnr. 491, 499, 500 og 501 i Bergen kommune.

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 279794 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også for fremtidige parseller fra gnr. 1201 bnr. 491, 499, 500 og 501 i Bergen kommune.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280330 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjelder også tilhørende installasjoner

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280365 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:503

Gjelder trapperom, heiser og uteareal for tilkomst

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2017 - Dokumentnr: 1143364 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 48

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/5367

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 26.03.2019. Ferdigattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 61010000

Plantype:

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 25.09.2013

Saksnr: 201921046

Dekningsgrad:100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 61010000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 71,6 %

PlanID: 61010000

Reguleringsformål: 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Dekningsgrad: 28,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 61010000

Sonetype: 310 - Ras- og skredfare

Dekningsgrad: 34,9 %

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 61010000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 25.09.2013

Saksnr: 201921046

Dekningsgrad: 41,3

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen):

PlanID: 61010000

Reguleringsformål: 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang.
hovedformål

Dekningsgrad: 39,4 %

PlanID: 61010000

Reguleringsformål: 2083 - Parkeringshus, -anlegg

Dekningsgrad: 1,9 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 71,6 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende
Arealformål: LNF
Beskrivelse: LNF
Dekningsgrad: 28,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 34,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 71,9 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Beskrivelse: Fana skytterlag - gul sone
Dekningsgrad: 23,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 5010200 3
Plannavn: YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 17, ENDRING TIL SMÅHUS
Saksnr: 190000950

PlanID: 5015400
Plannavn: YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B-17-2, BEBYGGELSESPLAN

PlanID: 5010100
Plannavn: YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 14, VESENTLIG ENDRING

PlanID: 16540000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHIEIA 1
Saksnr: 200003324

PlanID: 15760000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN
Saksnr: 200004039

PlanID: 61170000

Plannavn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND
Saksnr: 202002685

PlanID: 62000000
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/
RV 580 RÅDAL - SØRÅS
Saksnr: 201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 120/5
Bygningstype: Enebolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 01.11.2018
Saksnr: 201734300

Eiendom: 120/5
Bygningstype: Enebolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 01.11.2018
Saksnr: 201806369

Eiendom: 120/5
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 01.11.2018
Saksnr: 201806369

Eiendom: 120/5
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 01.11.2018
Saksnr: 201806369

Eiendom: 120/5
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 01.11.2018
Saksnr: 201806369

Eiendom: 120/5
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.12.2021

Saksnr: 201743747

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 740 (Omkostninger totalt)

99 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 601 940 (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 88 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, servitutter, e-signering)
- 26 990 Markedspakke Markedspakke (Aktiv treff, facebook med retargeting, finn.no (stor annonse), salgsoppgaver m.m.)
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 6 385 Eierskiftegebyr OBOS
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 845 Utlegg opplysninger forretningsfører OBOS

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

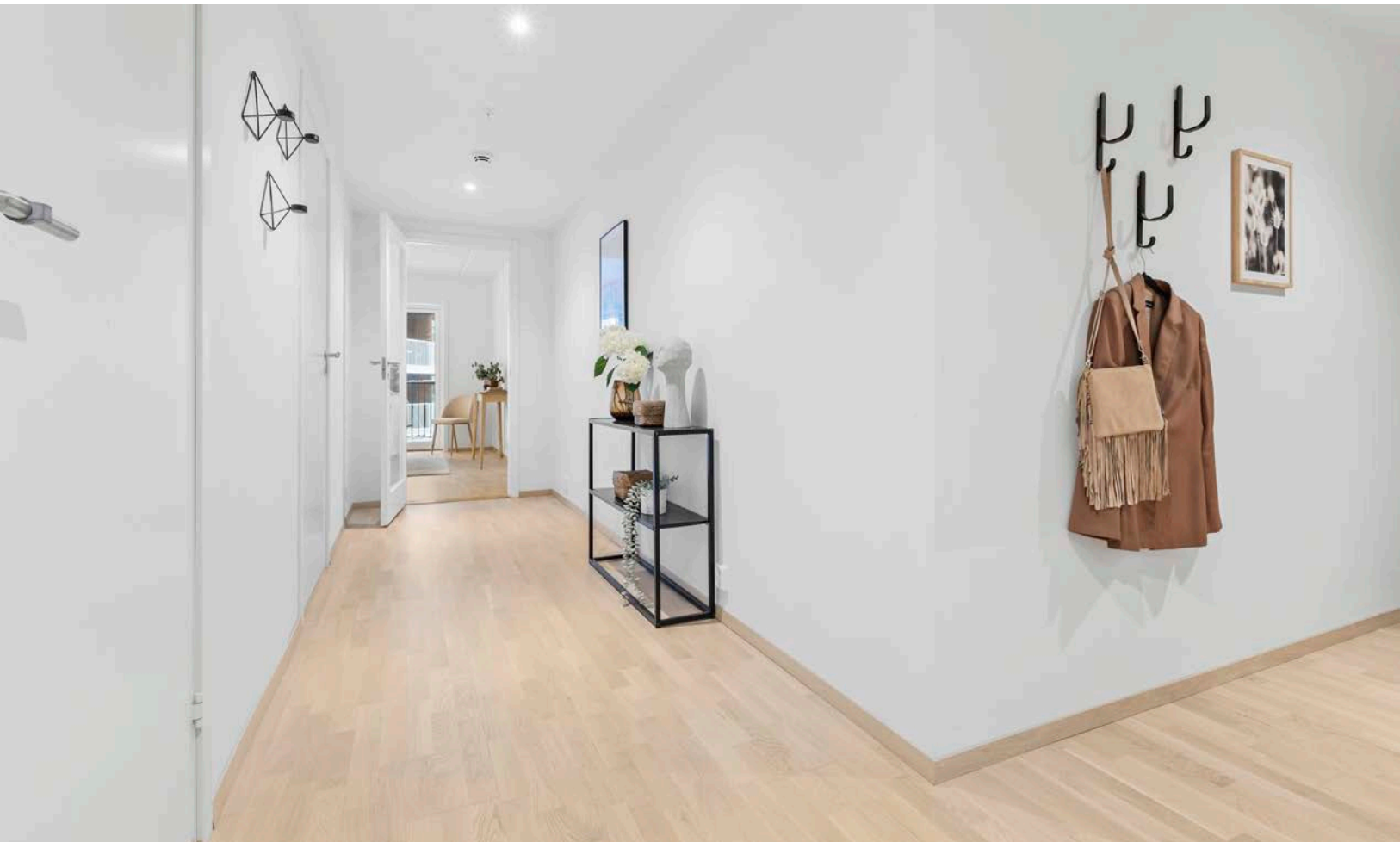
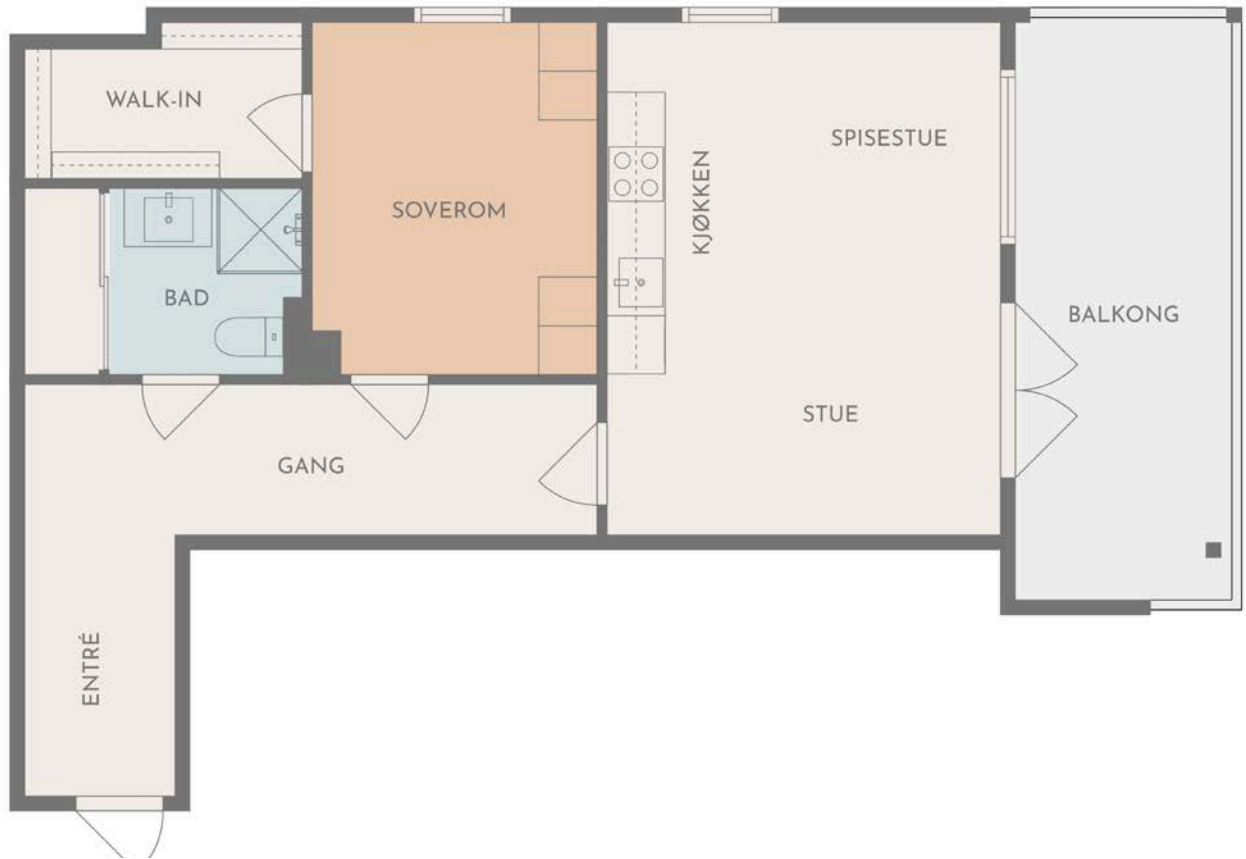
5239 Rådal

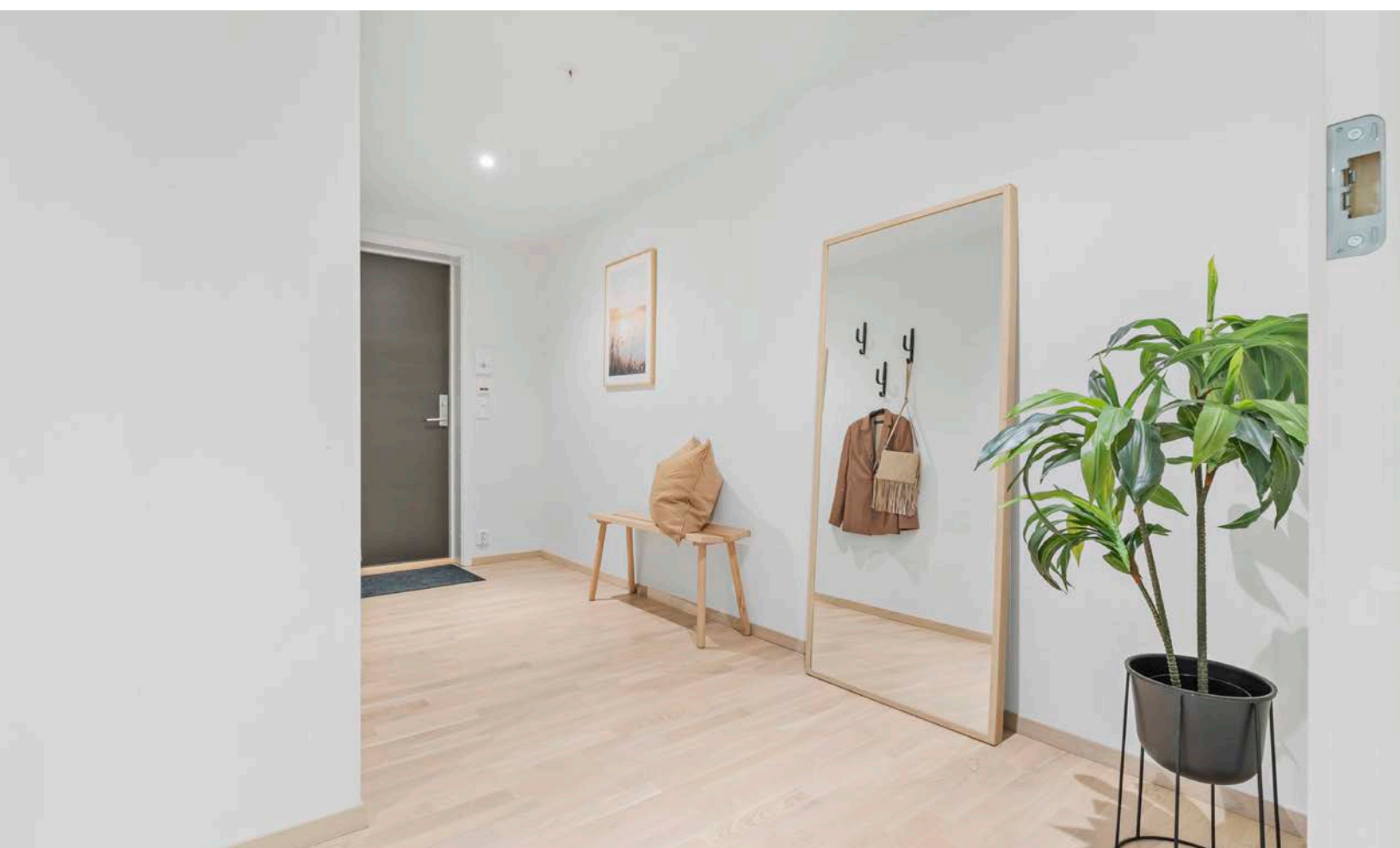
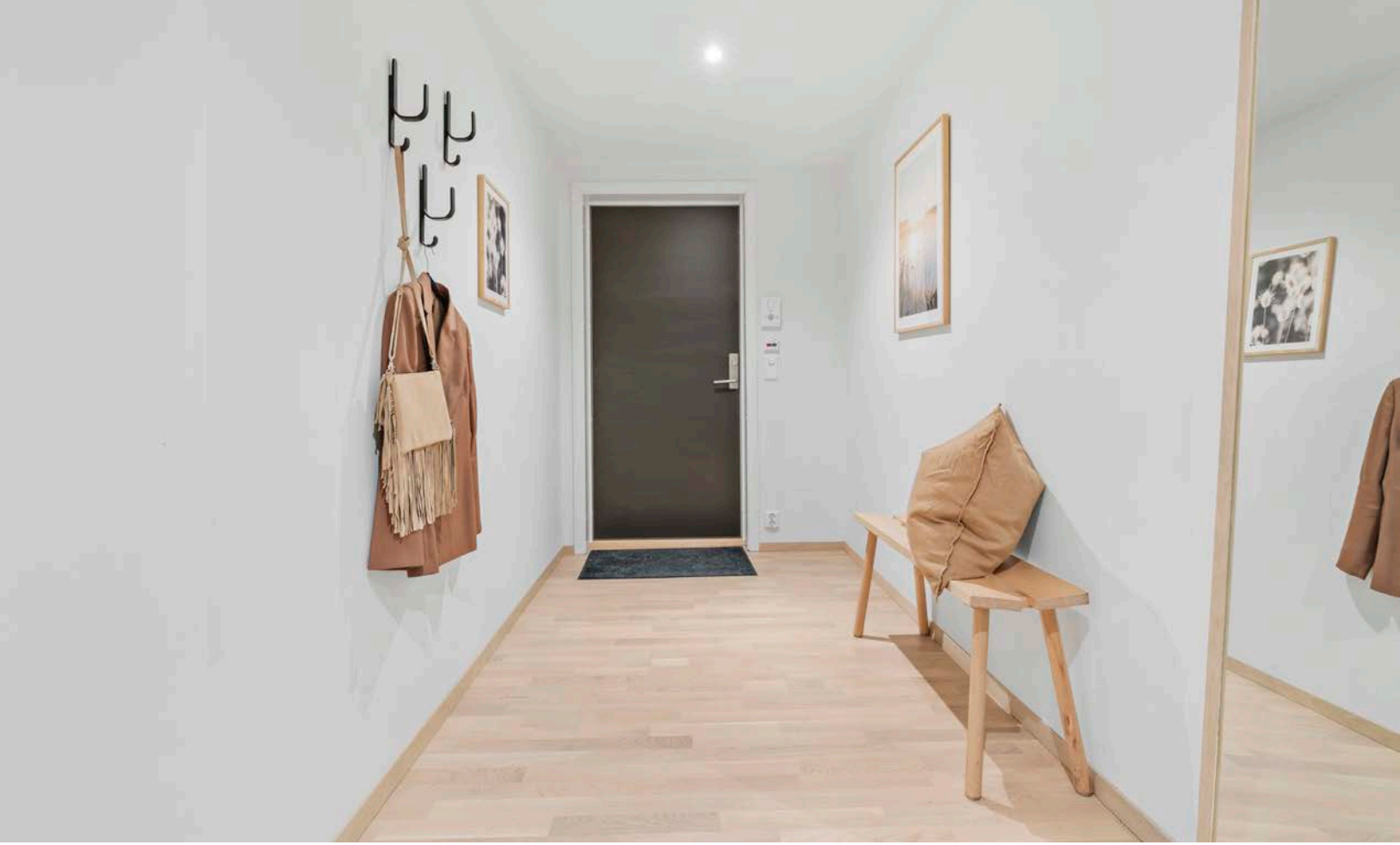
Tlf: 551 14 770

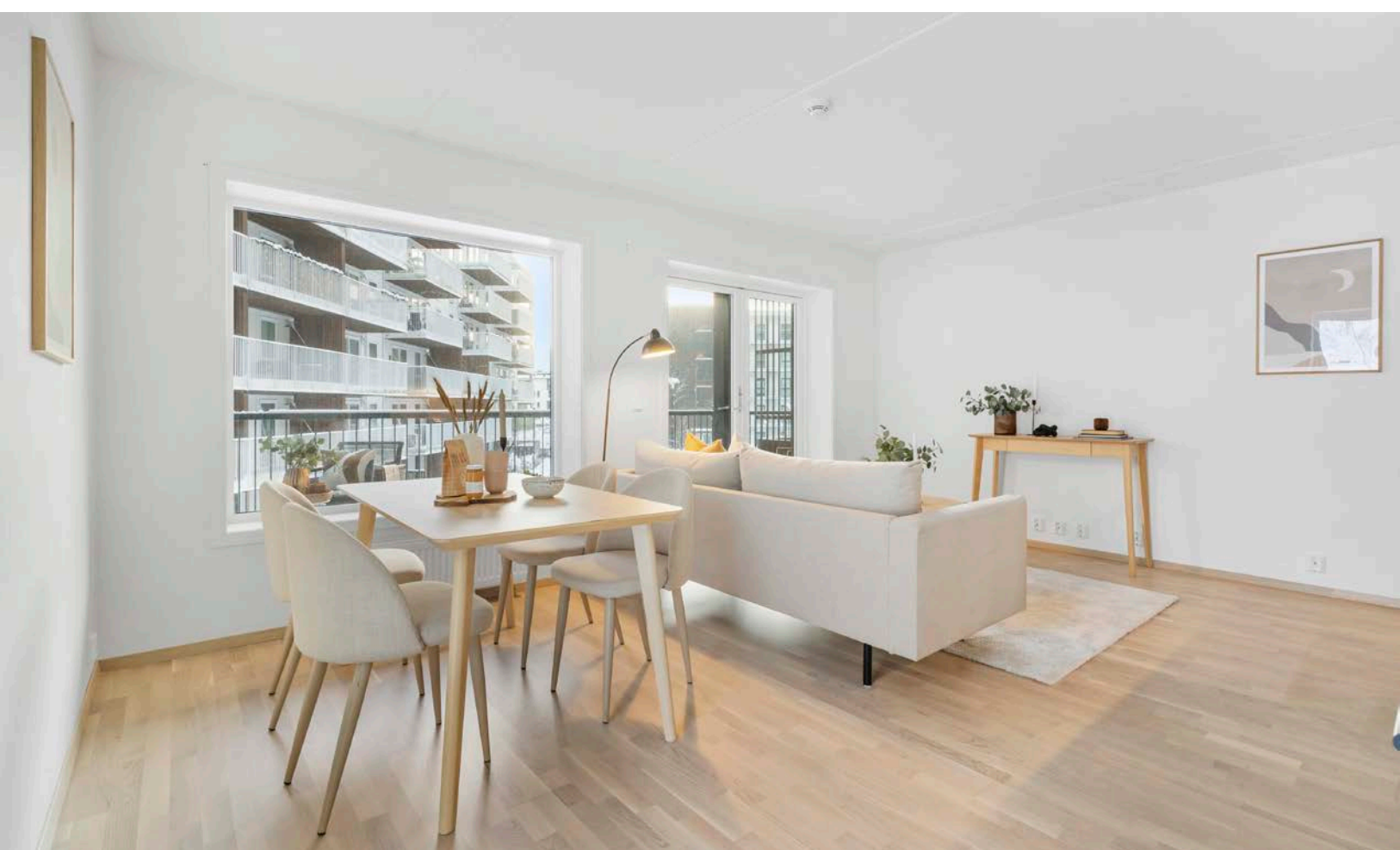
Salgsoppgavedato

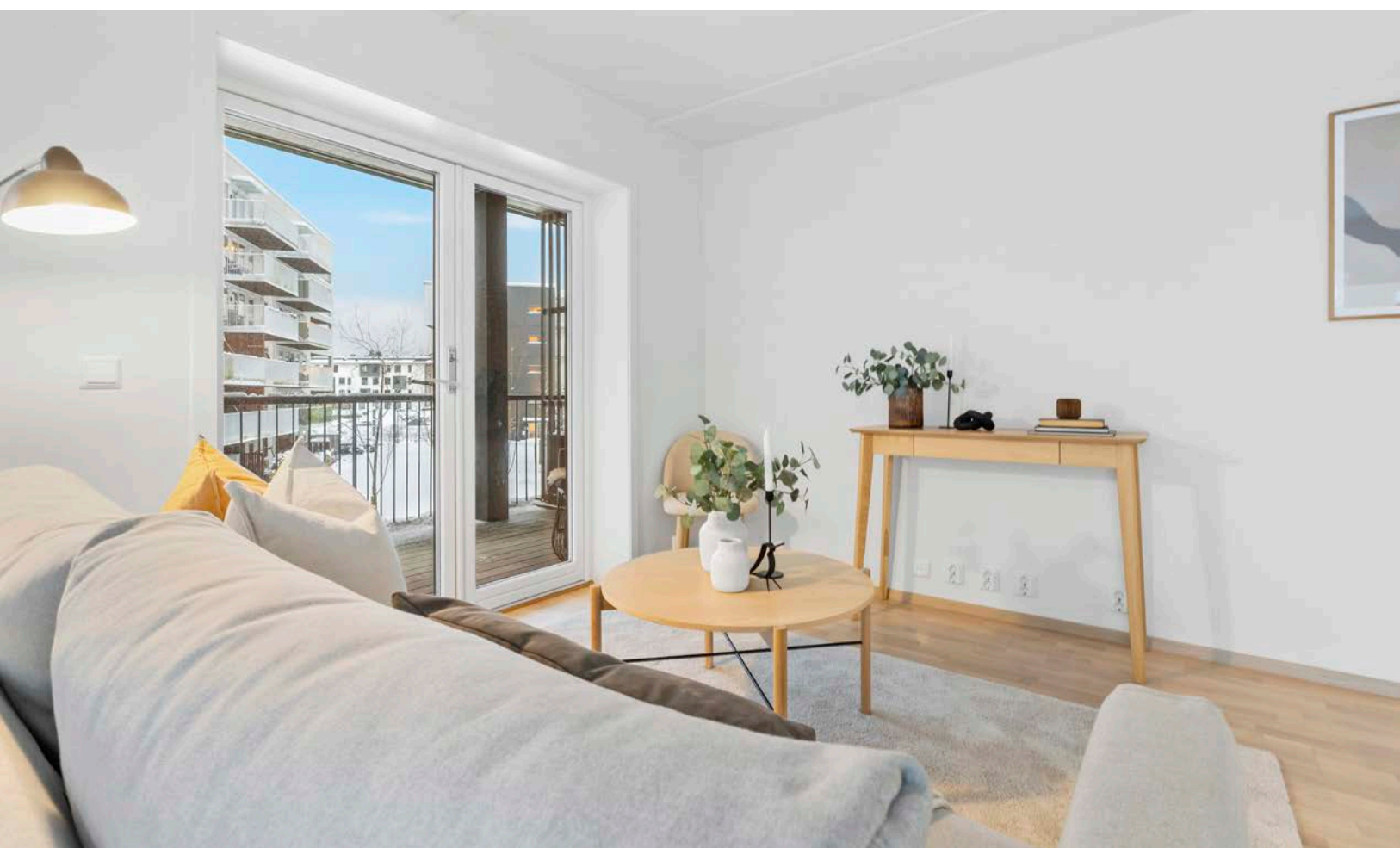
09.01.2025

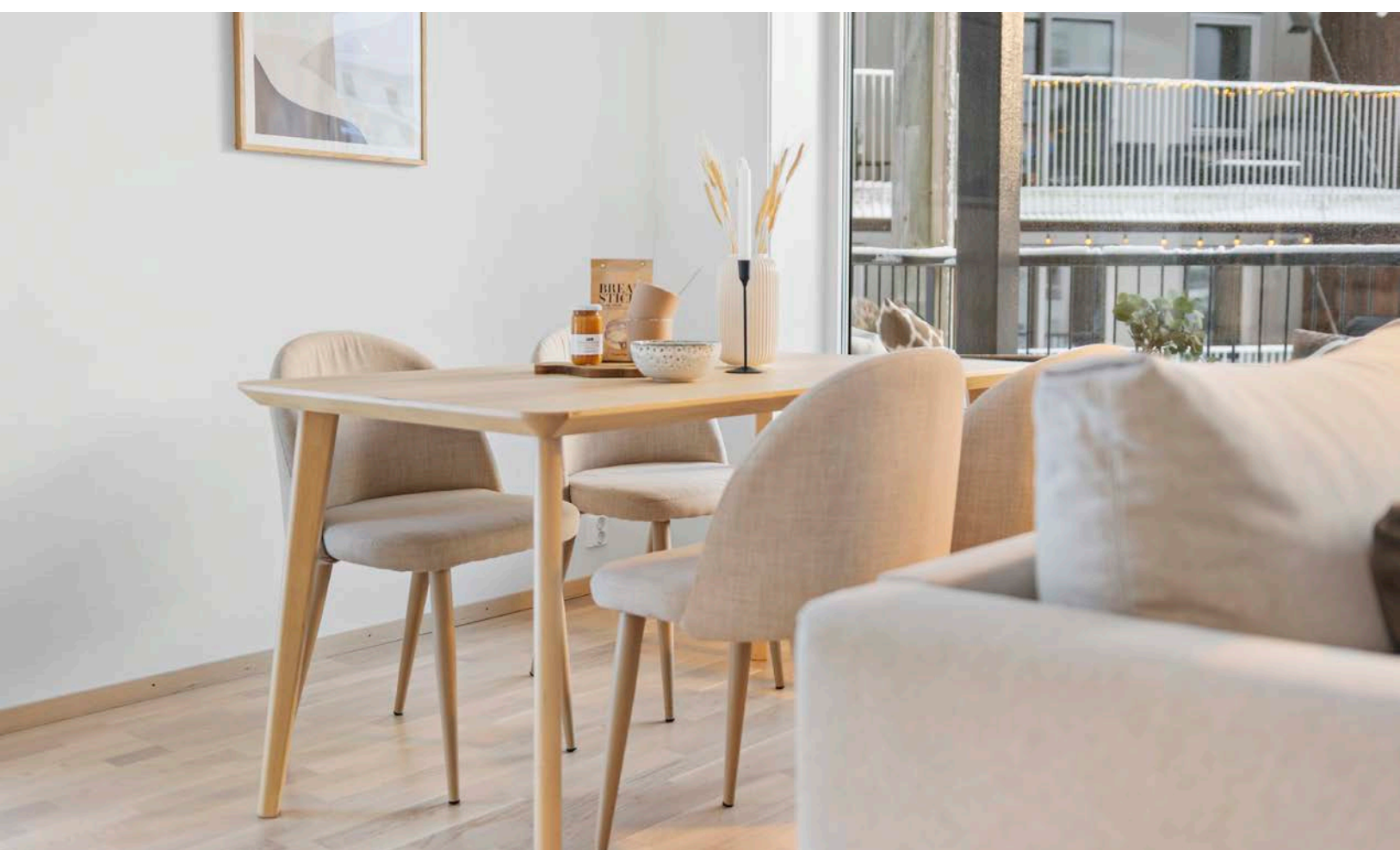


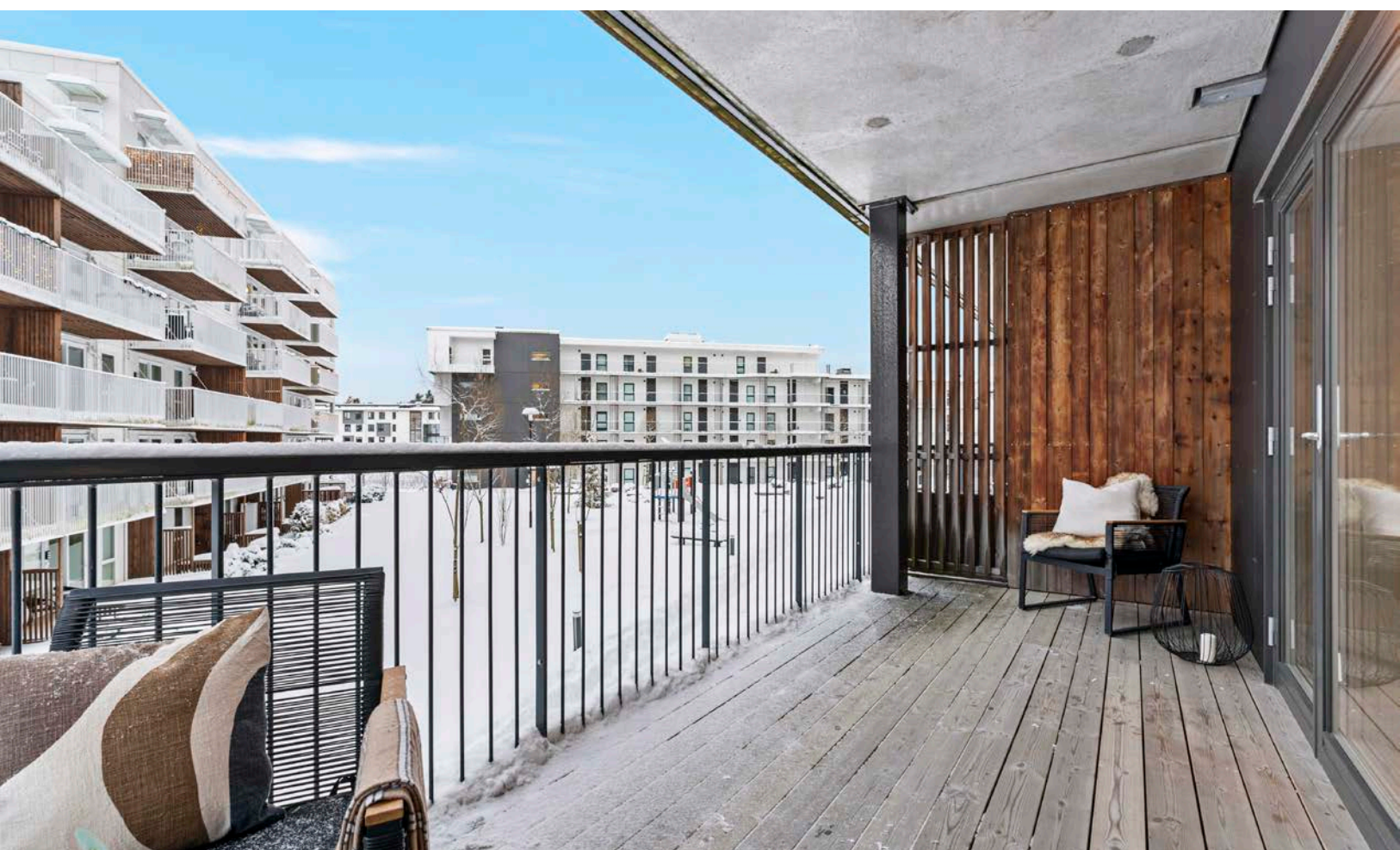


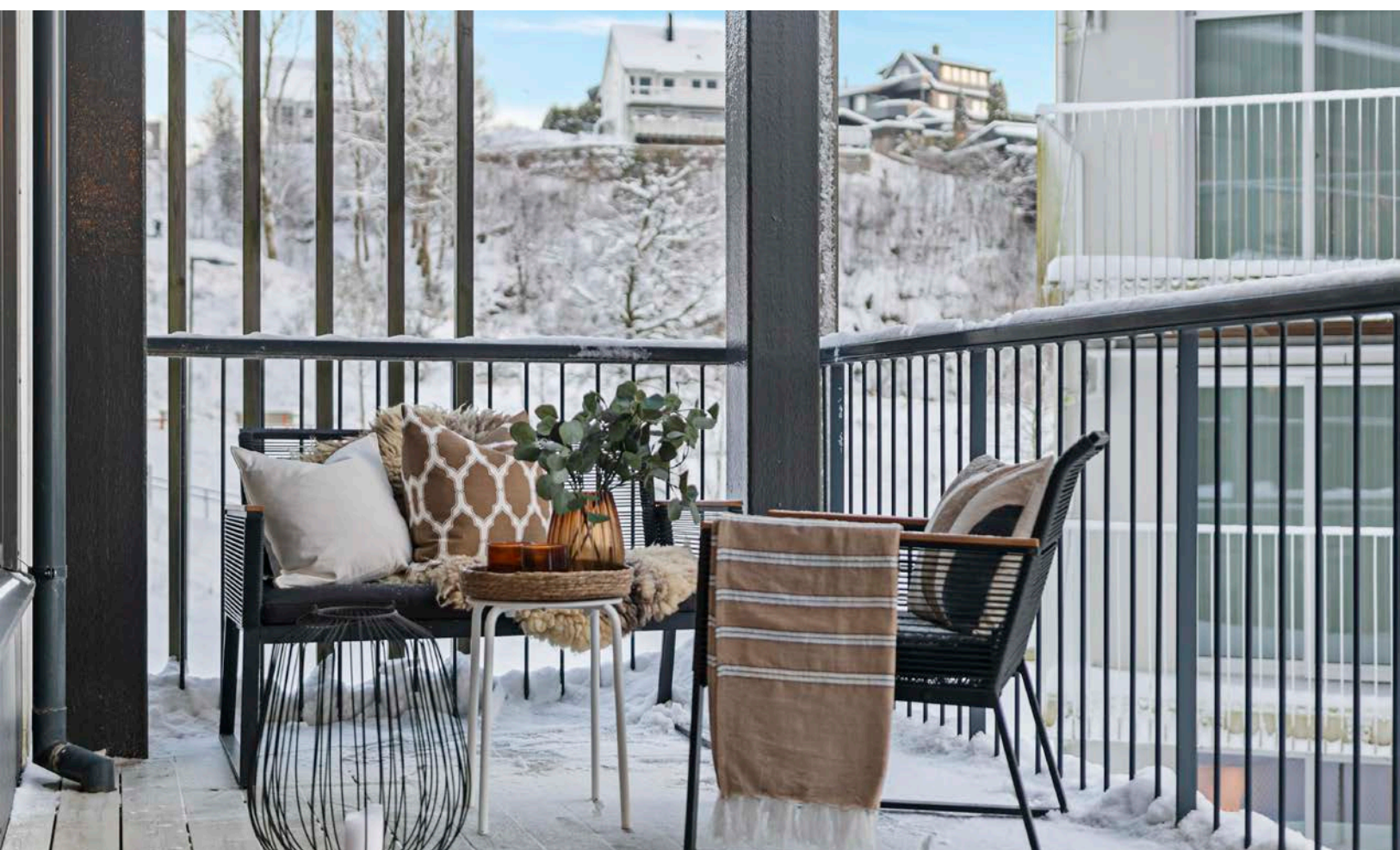




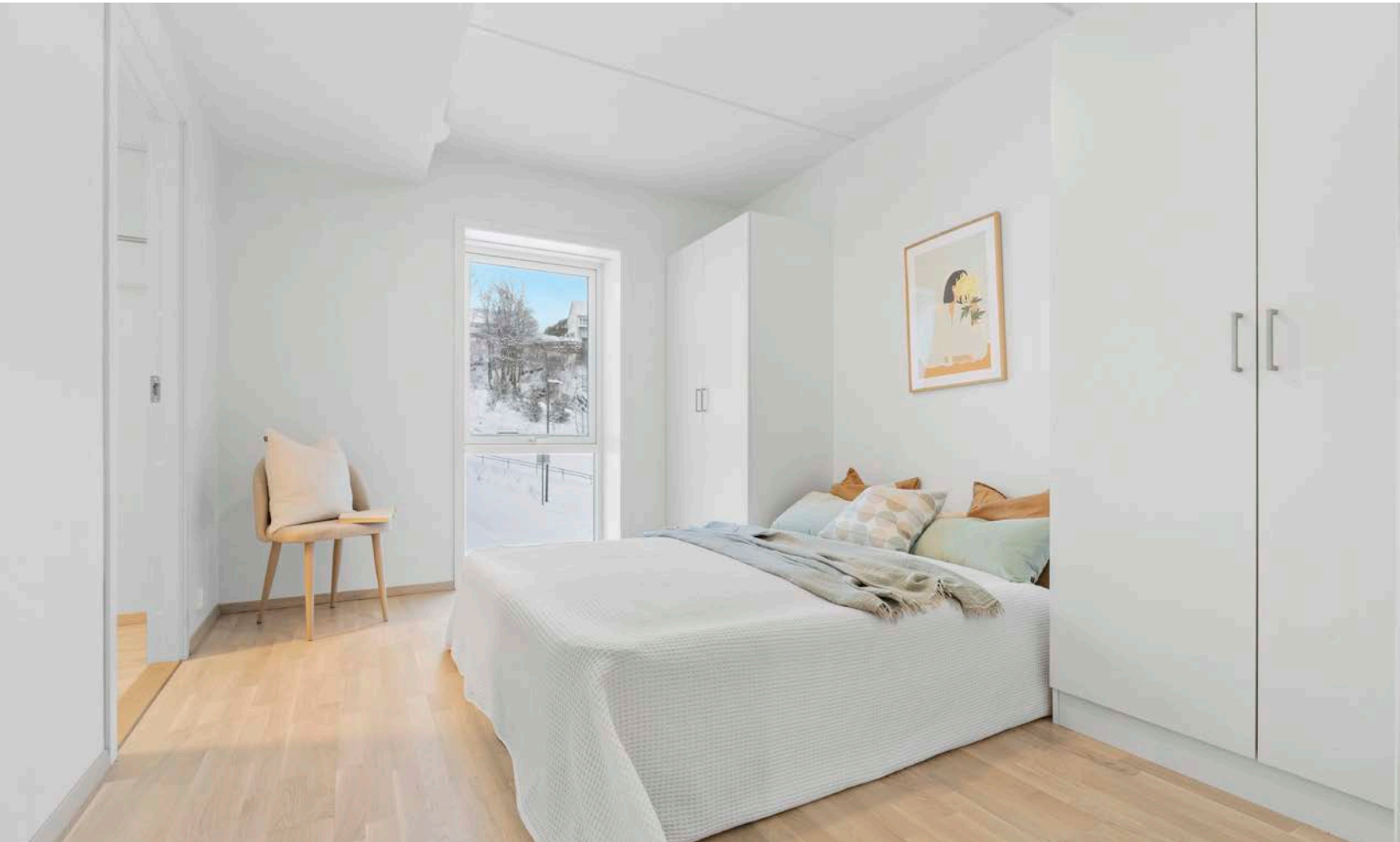


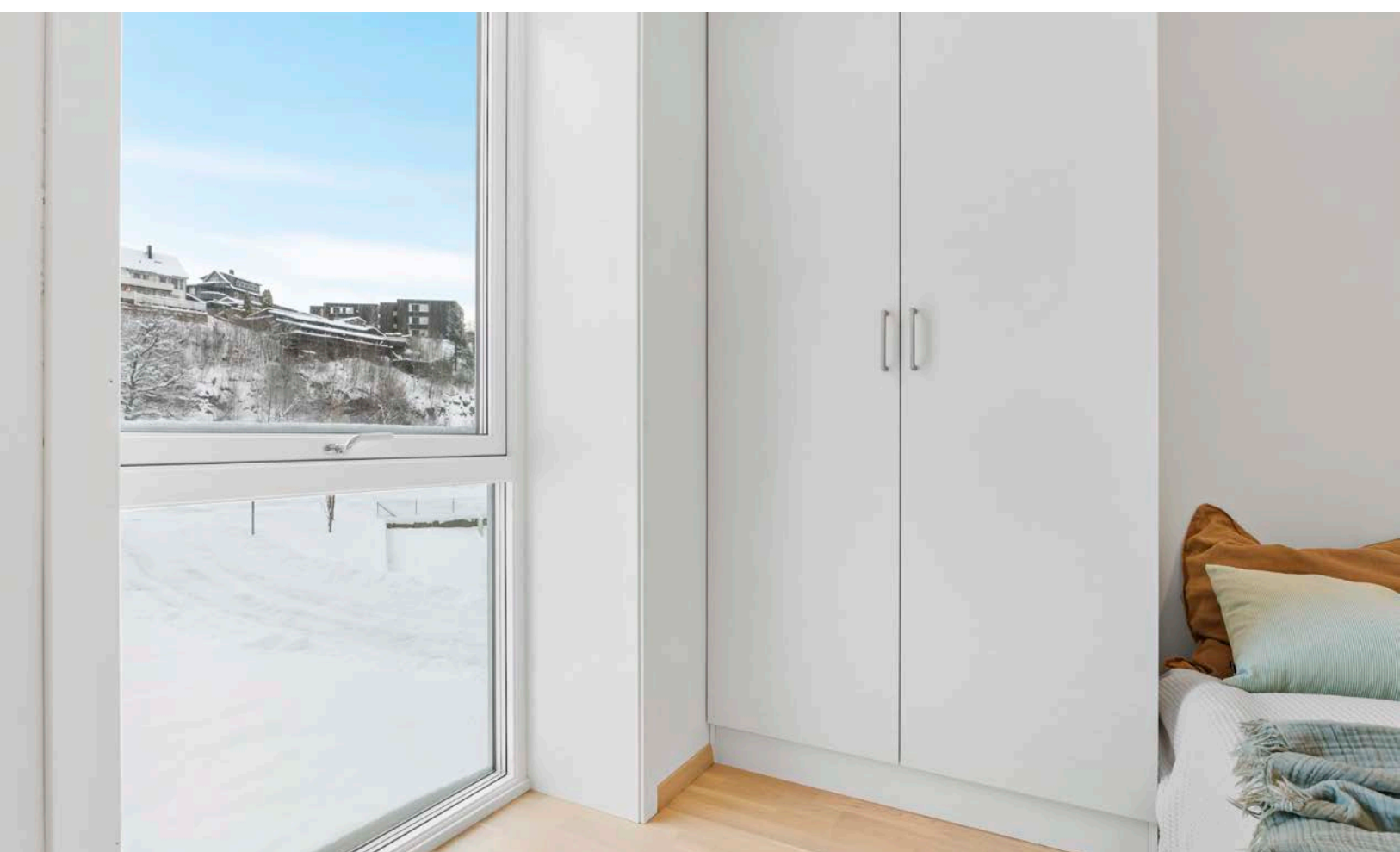


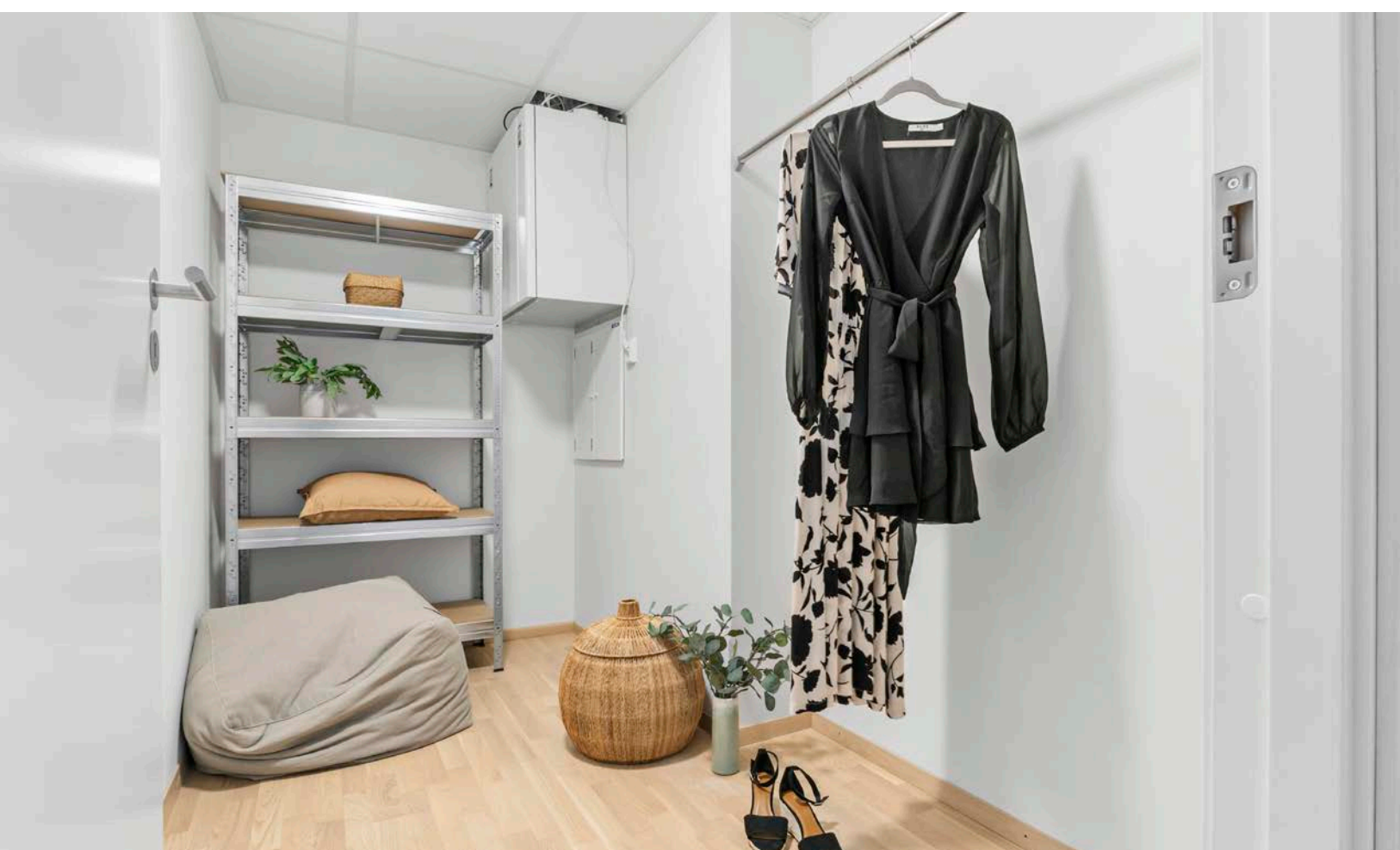


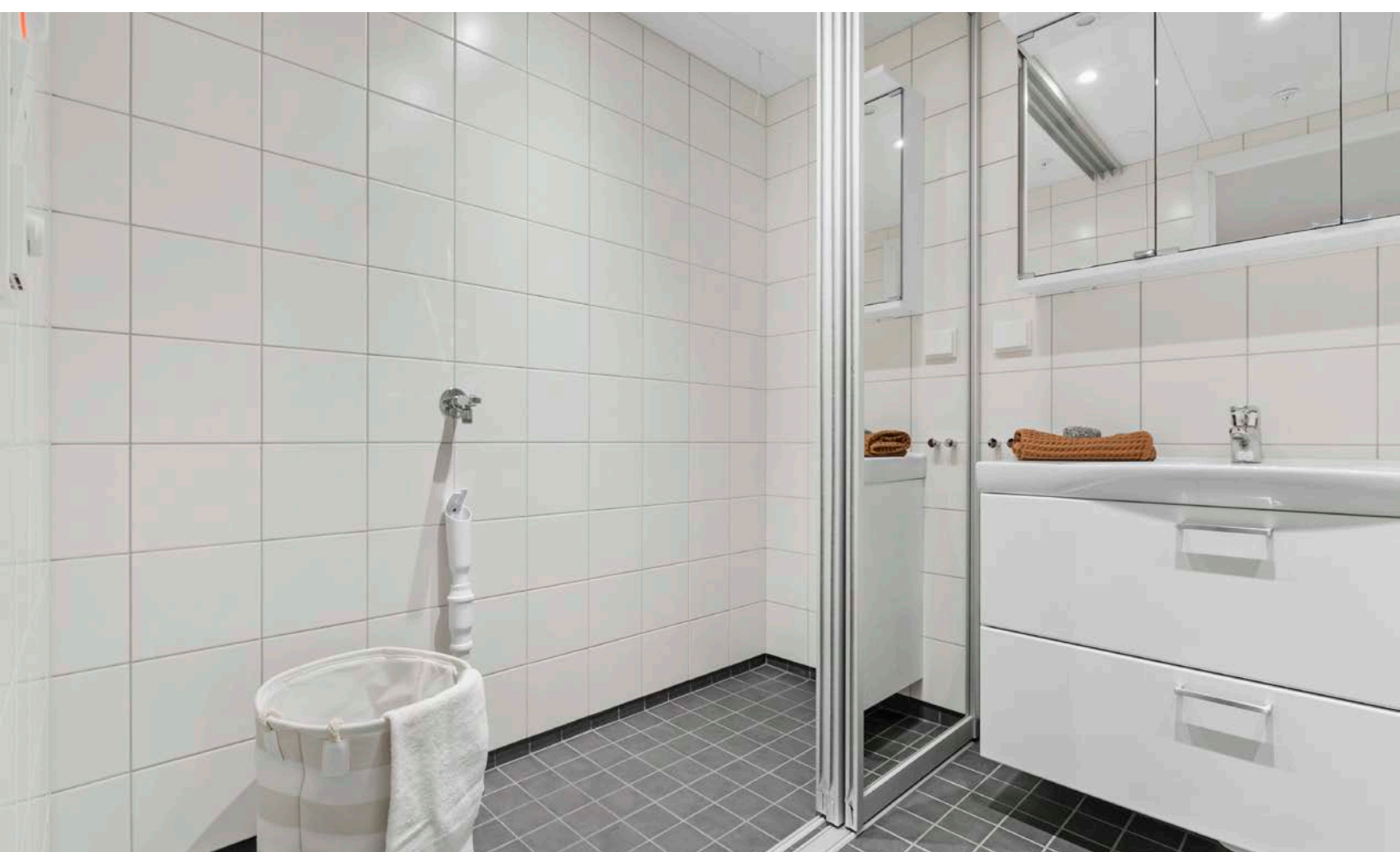


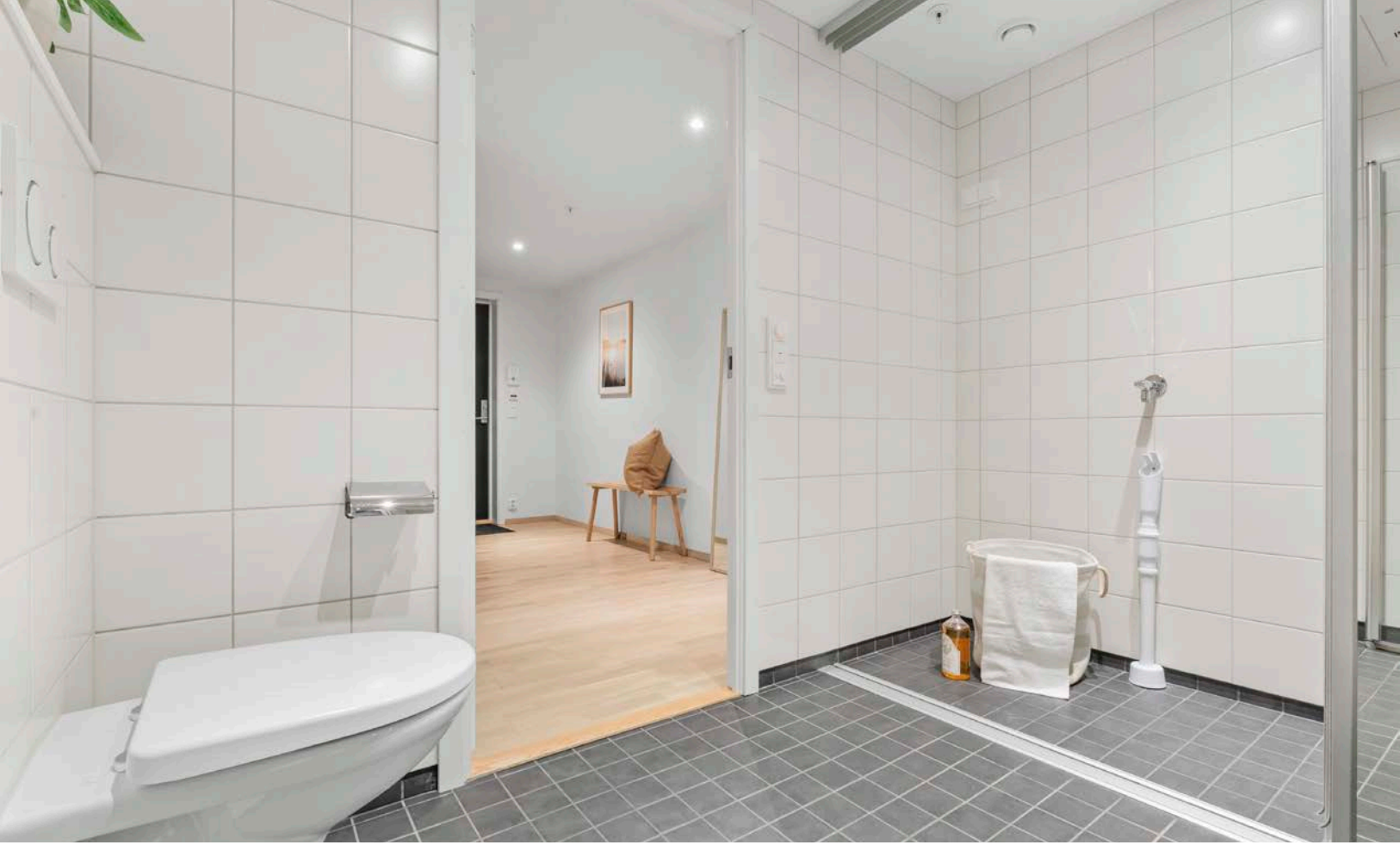




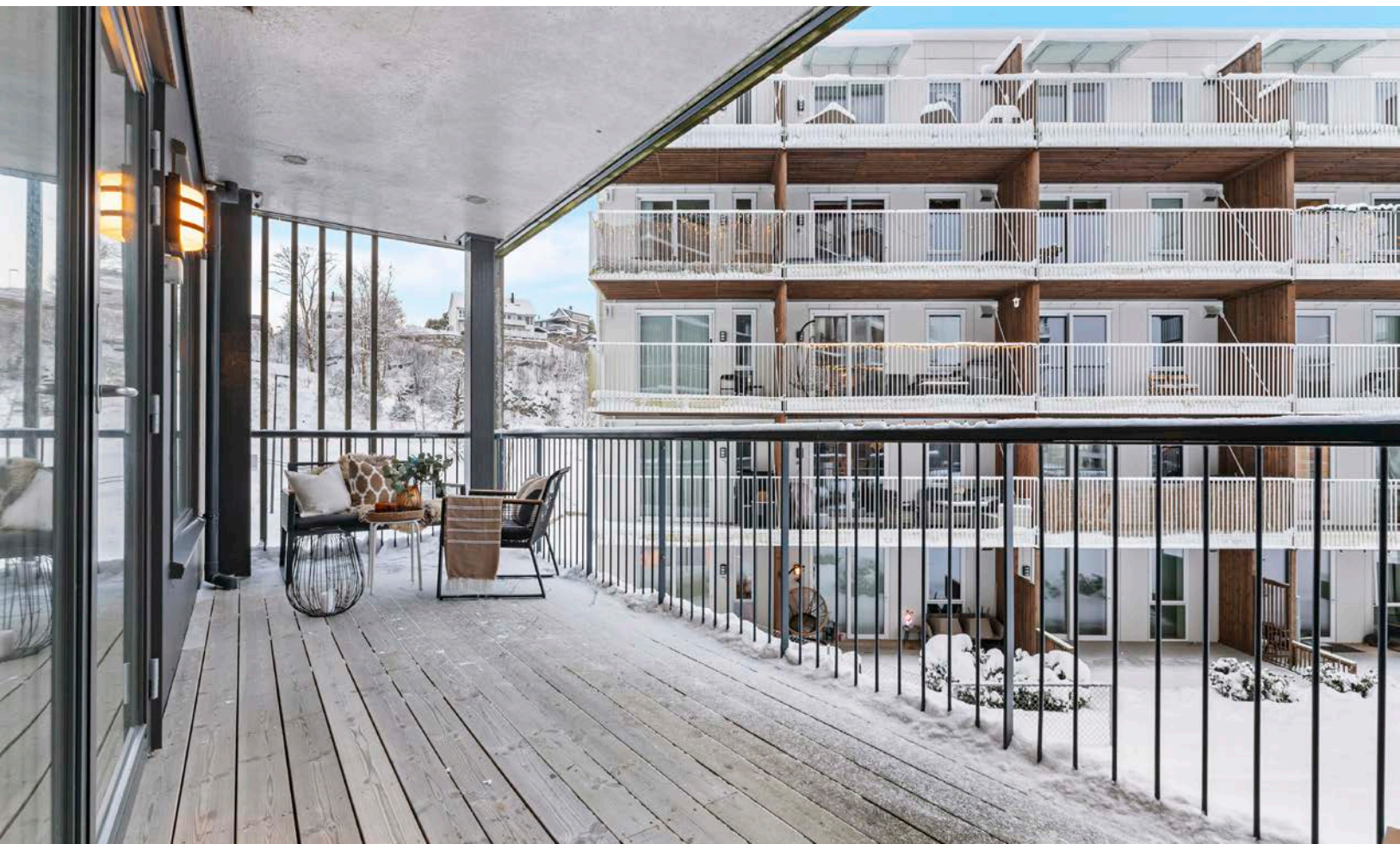














Vedlegg

Leilighet
Steinsvikvegen 268
5237 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/01/2025

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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:120, Bnr: 501
Hjemmelshaver:	Gerd Årvik
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	6 121 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gerd Årvik
Befaringsdato:	06.01.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, bed 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 stålsøylekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende takteking. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Trine Heggstad

Kontaktperson: Trine Heggstad

Beliggenhet:

Leiligheten har beliggenhet i et nyere etablert boligområdet med tilsvarende bebyggelse. Nærområdet består av flere grøntområder med plener og lekeplasser. I umiddelbar nærhet har man et naturområde med turstier i Siljustøl. Fra boligen har man dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, Søråshøgda barneskole, Rå Ungdomskole og Nordahl Grieg videregående. Innenfor kort gangavstand har man Råstølen bybanestopp. Ellers er Lagunen storsenter med utallig utvalg av butikker og dagligvarer kun et par minutters kjøring unna med bil. Kort kjøreavstand til arbeidsplasser på Kokstad/Flesland.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 920 037 984

Navn/foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 3

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Registrert i Enhetsregisteret: 07.12.2017

Stiftelsesdato: 17.10.2017

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 13m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i garasjeanlegget på 5m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, radiator, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden 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 parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye 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 m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	58	0	0	13	53	5
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	58	5	0	13	53	10
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(13,4m²), bad/vaskerom(5,5m²). soverom(11m²), stue og kjøkken(21,5m²), bod(4,8m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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:

Ingen, nøkler utlevert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

06/01/2025



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

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt, ved en eventuell lekkasje vil dette kunne utgjøre en risiko.

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

Membranen er fra 2018
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. Våtrommene 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

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement 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 trekarmen.
 Vinduene er fra byggeår.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
 Dørene er fra byggeår.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 13m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene 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

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
 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 egenerklæringskjema.

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt, ved en eventuell lekkasje vil dette kunne utgjøre en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240082	
Selger 1 navn	
Bjarte Årvik	
Gateadresse	
Steinsvikvegen 268	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5237
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gerd Årvik
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1506240082

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bjarte årvik	a37b6c35de8a8909f948e0 b0d953280231a4ae6b	07.01.2025 07:37:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506240082

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



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tag Arkitekter AS
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Monica Todne Haldorsen

Vårt saksnummer:
201534293/48

Dato:
260319

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 120 Bnr 5
Adresse : Steinsvikvegen 296
Tiltakshaver : Skanska Bolig AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk – bygg E

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.03.2019, rammetillatelse datert 01.02.2016 og tillatelse til endring datert 12.02.2016 og 11.08.2016.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for boligblokk på 7 etasjer med 41 boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Monica Todne Haldorsen - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skanska Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 OSLO

[Disse vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i prosjektet Råstølen Park Hus D. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer av organisering av prosjektet og vedtektene. De foreløpige vedtektene er ment å gi et bilde av forpliktelsene den enkelte sameier har, men er ikke ment å være fullstendig uttømmende.]

VEDTEKTER
for
RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 3
Adresse: Steinsvikvegen 266 og 268, 5237 Rådal
fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret 14.03.2021
Endret 07.02.2024

§ 1
N a v n

Sameiets navn er Råstølen Park Eierseksjonssameie 3.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr. 120, bnr. 501 i Bergen kommune, med påstående bygninger. Sameiet består av 80 boligseksjoner. Under eiendommen ligger en anleggseiendom som utgjør parkeringskjeller, tekniske rom, sportsboder og sykkelparkering. Anleggseiendommen eies og driftes av de som kjøper en ideell andel i henhold til egne vedtekter for anleggseiendommen. Se for øvrig § 4.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter terrasser/balkonger og privat uteareal slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 1.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet store deler av utearealet og sykkelparkeringsplasser på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiet består av 80 boligseksjoner. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

4.1 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2 Bruksrettigheter i anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom

Alle seksjoner i sameiet vil få tildelt sportsbod som er beliggende i anleggseiendom under sameiets eiendom. Den enkelte seksjon vil få en eksklusiv bruksrett til sin sportsbod, eller en eierrådighet til en seksjon i anleggseiendommen.

Sameiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 som kjøper parkeringsplass vil eie en ideell andel i anleggseiendommen og få en eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass som tildeles et eget nummer. Alternativt vil parkeringsplassen utgjøre en seksjon i anleggseiendommen som det knyttes en eierrådighet til.

Sameiere i Råstølen Park Eierseksjon 3 som har kjøpt parkeringsplass kan installere lader for El-bil for egen regning. Fakturainformasjon skal informeres på vibbo og eventuelt på mail.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

5.1 Råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

5.2 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

5.3 Eierskifte

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styre med opplysning om hvem som er ny eier. Ved bortleie skal sameiets styre informeres. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

5.4 Kortidsutleie

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

§ 6 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøte. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøte bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8 Årsmøte vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl.a.:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøte. Det skal etterstrebtes at det skal være representanter fra begge blokkene.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 årsmøte. Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøte vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig § 21.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester og snørydding/måking
- e) vedlikehold av rassikringstiltak på eiendommene innenfor Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2)
- f) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- g) ideell andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles bossanlegg og utearealer for hele Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2), jfr. §§ 13 og 21

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av tårsmøte eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 21

Velforening, medlemskap og drift

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig §§ 13 og 14.

Det skal opprettes en velforening hvor alle eiere av boliger beliggende på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000 er forpliktet til å være medlemmer. Velforeningen skal ha et styre bestående av representanter fra hvert av boligsameiene som opprettes på ovennevnte felt. Plikt til å opprette medlemskap skjer ved overtakelse av ferdigstilt bolig for den enkelte eier.

Rettigheter og forpliktelser etter § 21 skal tinglyses på eiendommen med særskilte erklæringer.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§23

Pålegg om salg av seksjoner

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

HUSORDENSREGLER FOR RÅSTØLEN PARK 3 Steinsvikveien 266 og 268.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 24.10. 2018
Korrigert på årsmøte 07.03.2024

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/leietaker 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. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. 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. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Musikk/bass som lett høres gjennom veggene følger reglene for alminnelig ro.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dersom vaskerommet i underetasjen benyttes, må vedkommende rydde opp etter seg.

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.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og må legges i egen papirbeholder. Gavepapir, f. eks. til jul legges i tildelte poser fra BIR. 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 utenfor søppelcontainerne. 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 rørøpplagg, 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 også utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Farge på annen skjerming på balkong må harmonere med huset for øvrig. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

For oppbevaring i felles boder gjelder også regler og brannforskrifter. Det er ikke lov til å sette fra seg elsykler / sparkesykler med batteri. Batteri må da tas ut og med til leilighet for evt. lading.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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

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. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område, ved lufting går en ut gjennom garasjen, ikke lufting på plen.
2. Eier av dyret **skal straks** fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RÅSTØLEN PARK ANLEGG

Oppdatert 18.03.2024

gnr 120, bnr 503 i Bergen kommune.

§1

Navn og formål

Sameiet sitt navn er Sameiet Råstølen Park Anlegg, heretter kalt «Sameiet».

§2

Hva anleggseiendommen omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen som utgjør gnr 120 bnr 503 i Bergen kommune («Eiendommen»). Sameiet består av 4 seksjoner som omfatter 175 parkeringsplasser (inklusive plasser til HC og EL), boder, felles sykkelparkering etc.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen (heretter samlet kalt «Sameierne/Sameiere»). Seksjon nr. 1 består av boder tilhørende boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, seksjon 2 består av parkeringsplasser til de sameiere som har kjøpt parkeringsplass, seksjon 3 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 og seksjon 4 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass for de som har kjøpt parkeringsplass, og gir rett til bruk av en angitt og nummerert bod for de som har fått tildelt bod beliggende i Eiendommen, i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke eiendommer som disponerer hvilke av parkeringsplassene og bodene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

Eiere av boligseksjoner i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 som ikke har sameieandel i Eiendommen, har rett til å disponere arealer i Eiendommen som er avsatt til felles bruk for boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, så som gjesteparkering, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer i Eiendommen på lik linje med sameierne.

Alle boligseksjoner har rett til å ha besøk på gjesteparkering i garasjen så lenge besøket varer. Bilen som er på besøk skal ha en synlig lapp i vinduet. Dreier det seg om langtidsbesøk som strekker seg over 48 timer, gir beboer melding til garasjestyret om på e-post: rastolenpark@styrerommet.no

§3

Formål

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen til det beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§4

Fysisk bruk av Sameiets eiendom og bruksrett

4.1 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Rett til bruk av særskilt areal tilknyttet den enkeltes eierrådighet er nærmere regulert i § 6. For øvrig har Sameierne lik rett til å utnytte Eiendommens øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene, bodene og fellesareal til Boligsameiene med nummerering/merking. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike arealene. Styret i Sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr. § 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av Sameierne i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass. Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. Bilvask er ikke tillatt i Eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

4.2 Adkomstrett for skole

Det er inngå avtale med Bergen Kommune om at Zinken Hopp skole leier 2 parkeringsplasser. Begge plasser har skilt med informasjon om leieforholdet

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle Sameierne vil få sikret en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for Eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass, bod eller annet definert areal til felles bruk for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre.

:

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i Sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, bod eller fellesareal i Eiendommen. Hver parkeringsplass, bod, areal som det knytter seg en eksklusiv bruksrett til skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke Sameiere som disponerer hvilke arealer er angitt i vedlagte oversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i Sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass, kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre Sameiere eller seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

De 17 gjesteparkeringsplassene eies med lik andel av alle seksjonseiere uavhengig om de har kjøpt parkeringsplass eller har bod i tilknytning til garasjen. Alle gjester til beboere kan bruke gjesteparkeringsplasser så lenge de er på besøk hos en beboer. For å vise at du er på besøk hos en beboer skal det legges et parkeringsbevis ligge synlig i bilen. Parkeringsbeviset skal være utfylt med leilighetsnummer, navn på beboer og eventuelt telefonnummer til beboer.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede skal håndteres av styret i Sameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra Sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

:

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

Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Noen parkeringsplasser og boder kan bli seksjonert som egne seksjoner. Eiere til parkeringsplasser eller boder som tildeles eget seksjonsnummer vil få tinglyst eierrådighet til en angitt seksjon istedenfor en ideell andel av Eiendommen.

§7

Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte.

Alle Sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før årsmøte sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøte. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall Sameiere som til sammen har minst en tredjedel 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, jf. § 7.

Alle Sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

:

§9

Årsmøte vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøte for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene. Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være Sameiere i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. 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 sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 engasjerer.

Dersom årsmøte har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtetes vedtak i det enkelte tilfelle. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på Sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Renhold
- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser
- Avdeling boder

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass, bod eller andre arealer er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøte kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

:

8 av 8

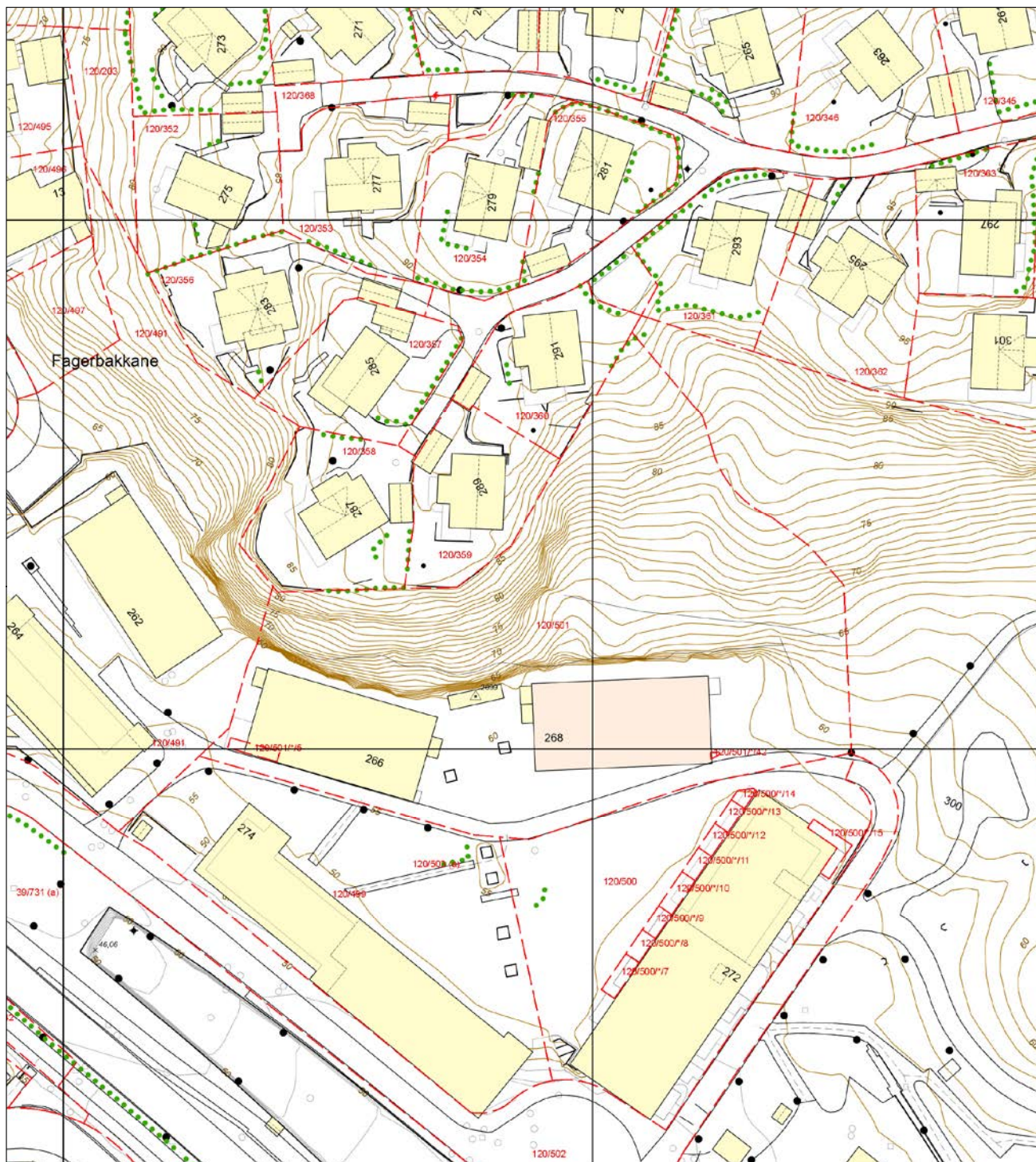


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/501/0/48
Adresse: Steinsvikvegen 268, 5237 RÅDAL



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |

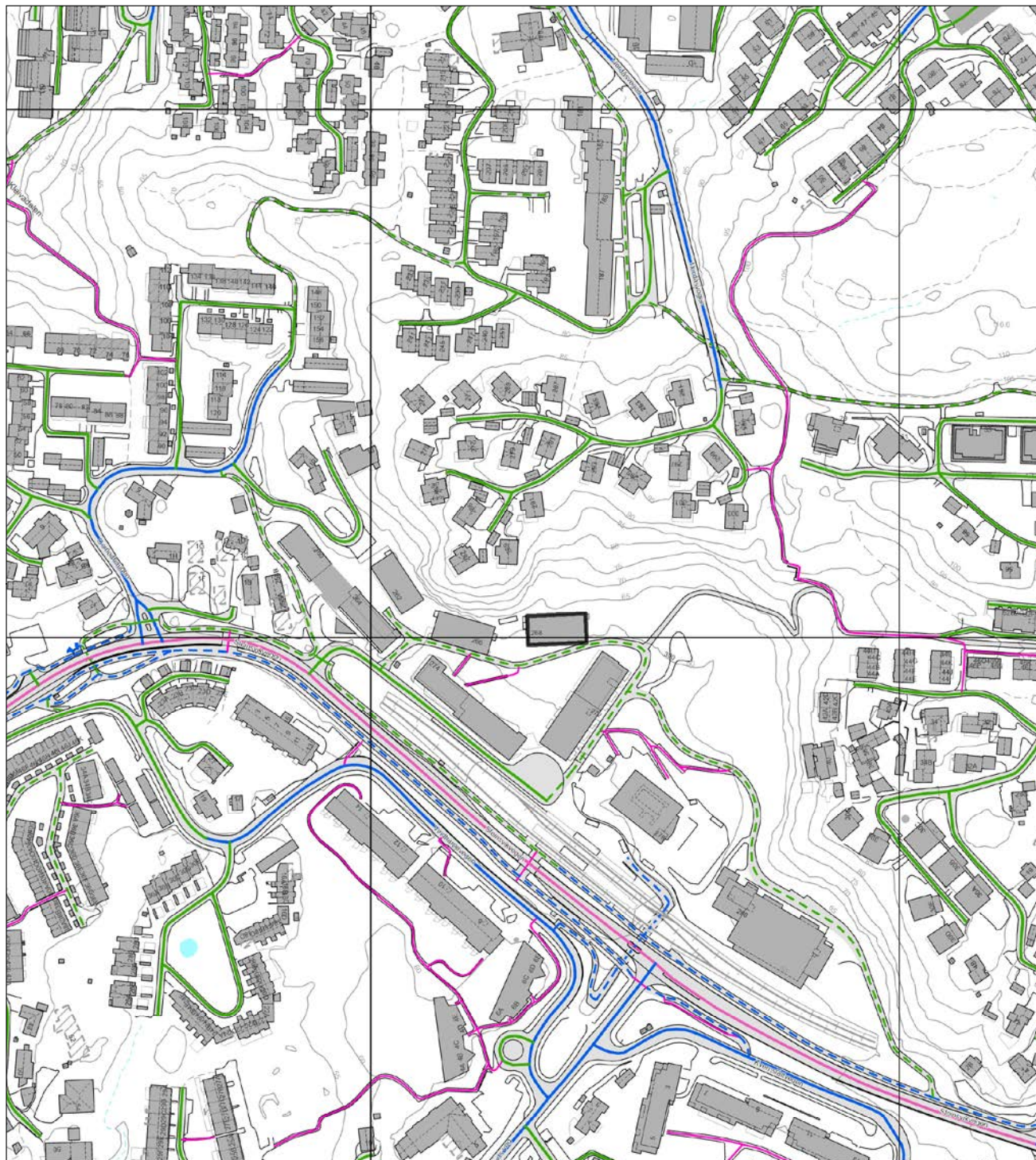


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/501/0/48
Adresse: Steinsvikvegen 268, 5237 RÅDAL



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/501/0/0
Utlistet 30. desember 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
581398522	Grunneiendom	0	Ja	6 121,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.12.2024

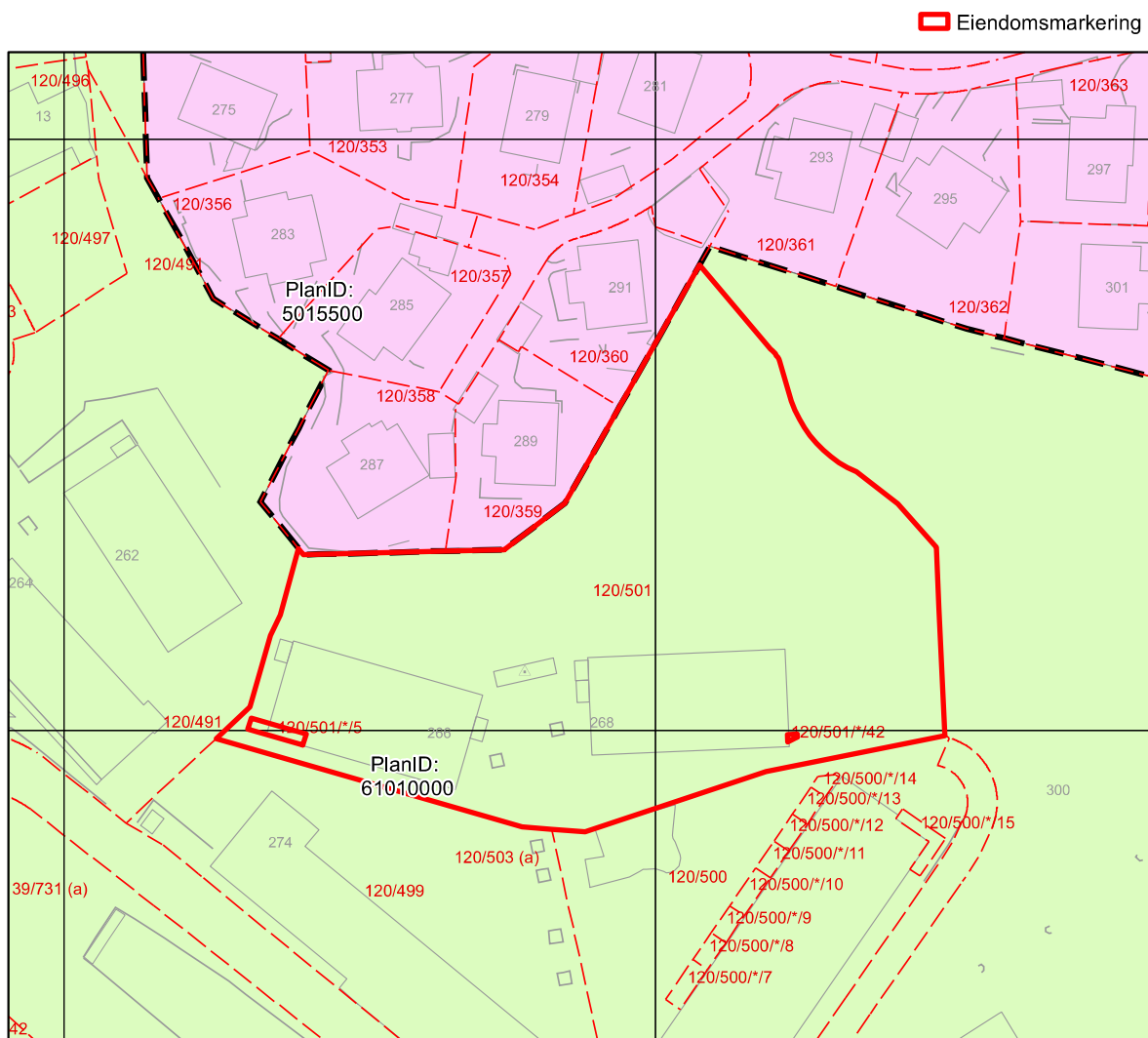
Gnr/Bnr/Fnr: 120/501/0/0

Adresse: Steinsvikvegen 268 m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5015500, 61010000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

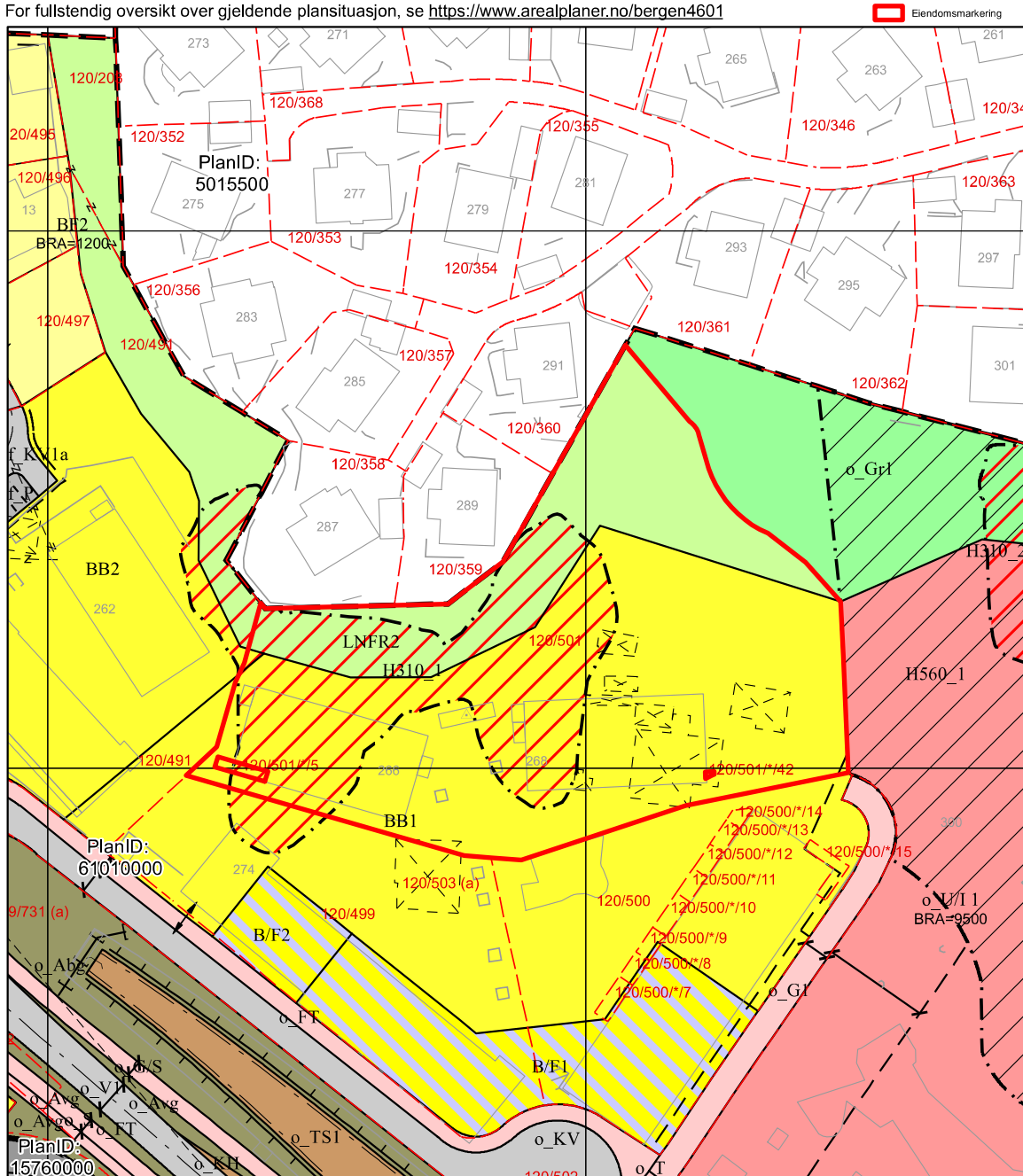
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 30.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 120/501/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 268 m.fl.





For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1253 - Tunnelåpning



Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1228 - Regulert støttemur
-  1235 - Sikringsgjerde
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone



Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg


Arealformål PBL §12-5


Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


-  1110 - Boligbebyggelse
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1801 - Bolig, forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)


-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt

-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal


-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

-  2029 - Annen banegrunn, grøntar.

-  2073 - Kollektivholdeplass

-  2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

-  5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring



Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 120/501/0/0

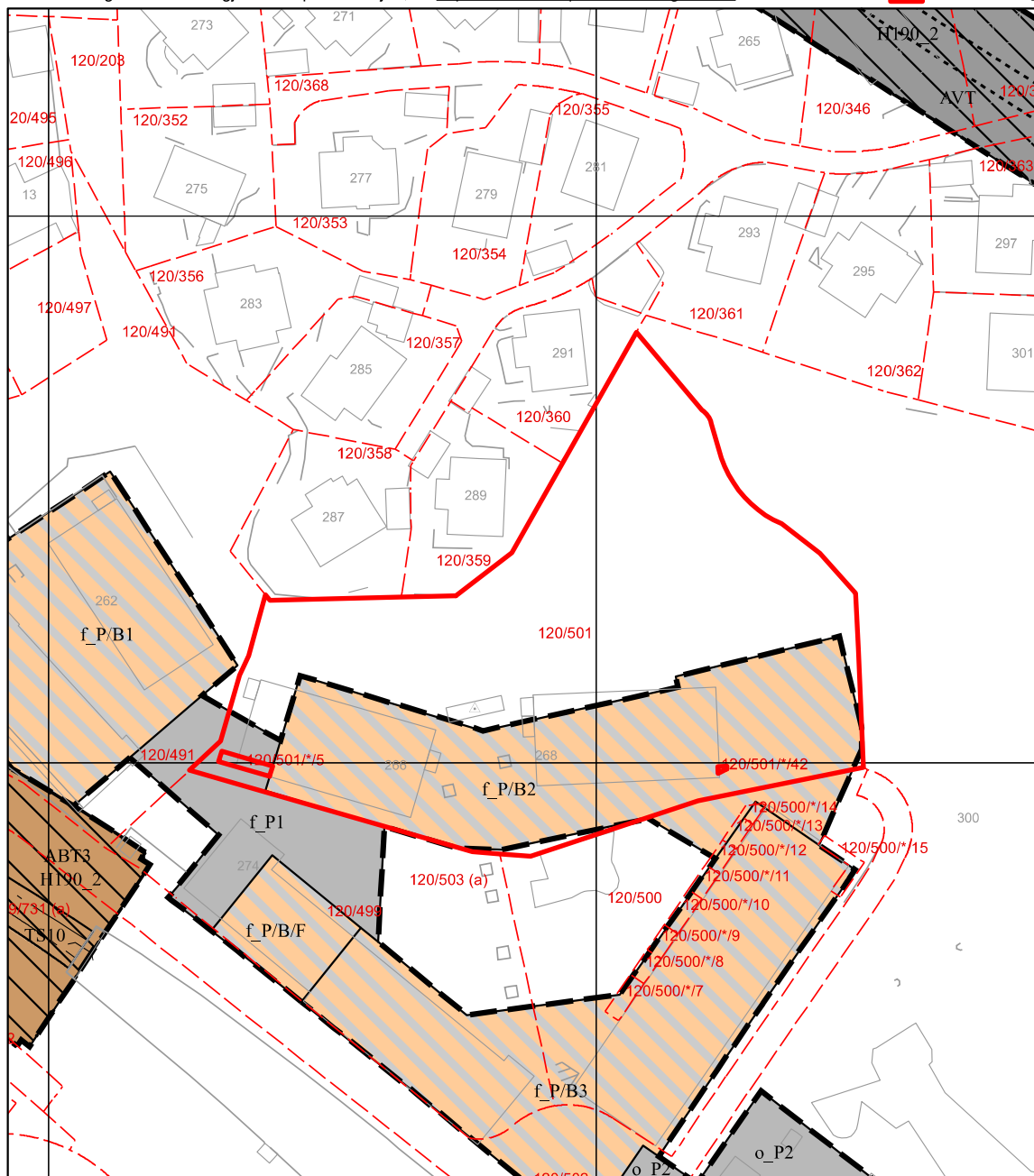
Dato: 30.12.2024

Adresse: Steinsvikvegen 268 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer


Juridiske punkt

 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1221 - Regulert senterlinje

 1254 - Tunnel

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 SikringSone


 Reguleringsplanomriss


 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2028 - Annen banegrund, tekn. anl.

 2083 - Parkeringshus, -anlegg

 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000


Gnr/Bnr/Fnr: 120/501/0/0

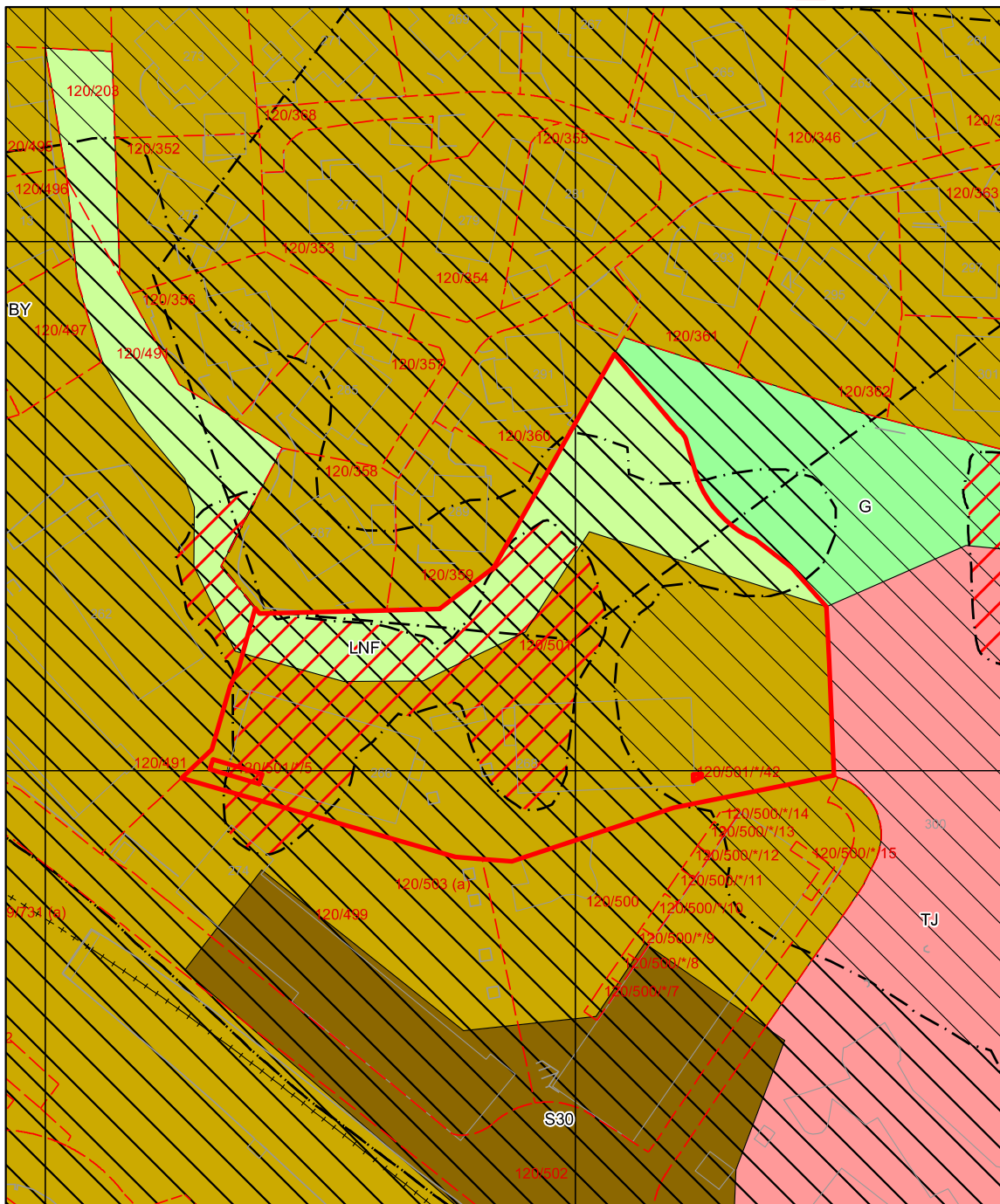
Dato: 30.12.2024

Adresse: Steinsvikvegen 268 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense **KPA2018 Arealformål**


Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

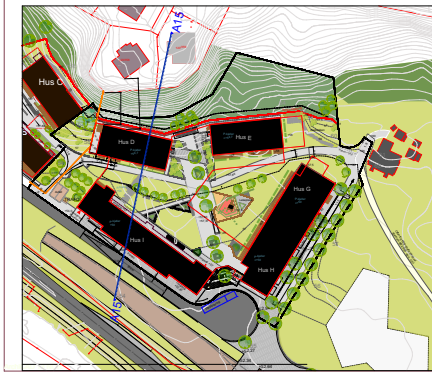
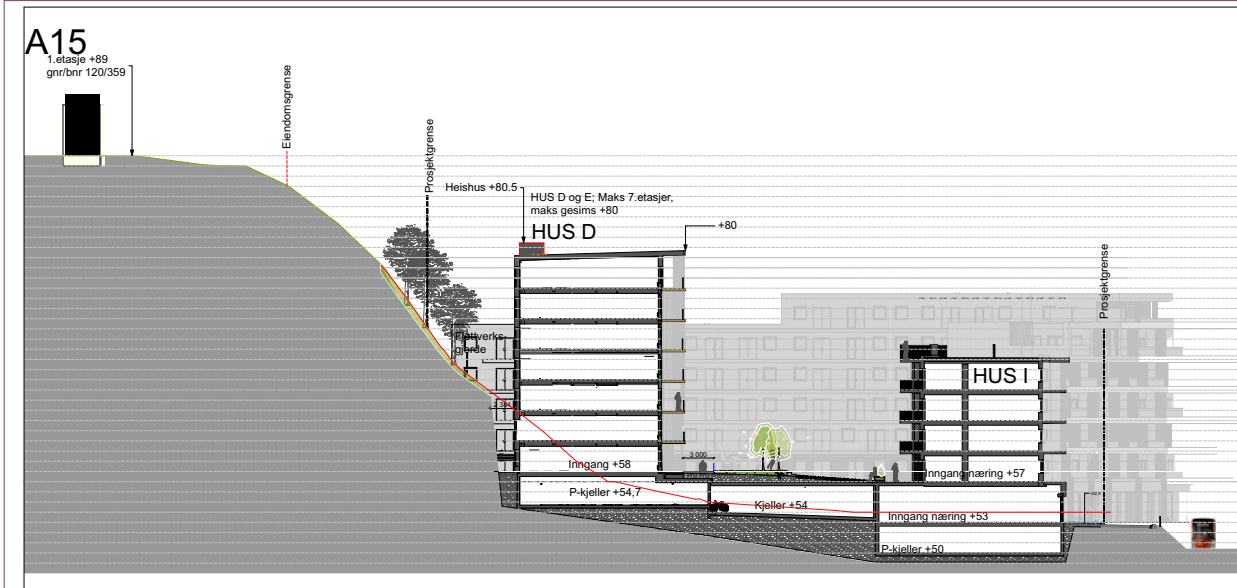
 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Tjenesteyting

 Grønnstruktur

 LNF



Råstølen Park
Steinsvikvegen, 5239 BERGEN - Gnr./Bnr.: 120/5

Snitt A15

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	
TL1403	16.11.15	1:500 (A4)	JA	Mg	

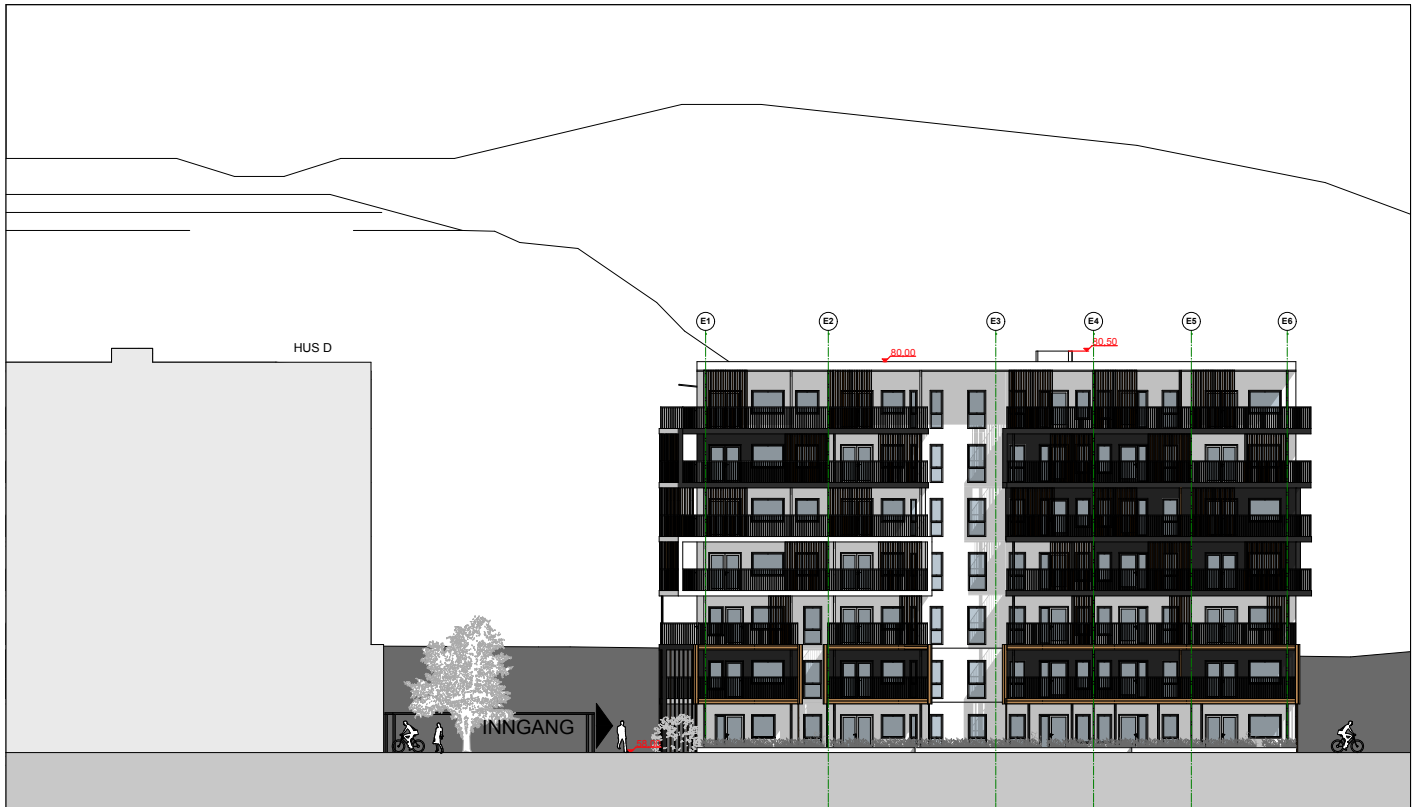
Filnavn: _____

SKANSKA
SKANSKA BOLIG as
Kanalveien 62
5068 BERGEN


Fase:
RAMMESØKNAD

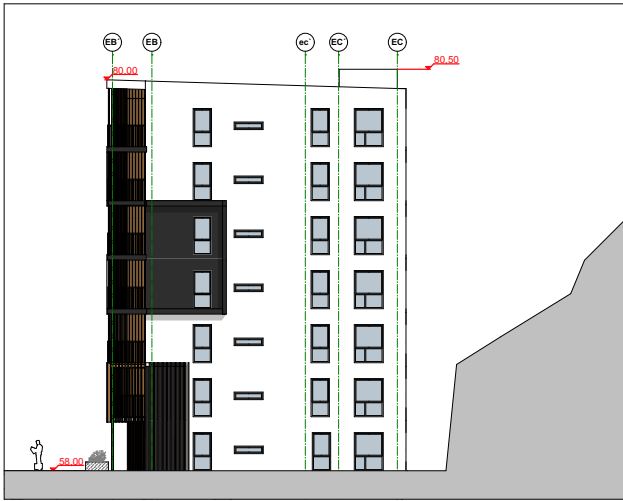
Tegnings nr.:
L_X_SN_1_70_110_SNITT A15





FASADE SØR-VEST 1:200


Bygg E - Fasade Sør-Vest Steinsviksvegen 260, 5239 BERGEN - Gnr./Bnr./Gnr./Bnr. 120/491					SKANSKA SKANSKA BOLIG as Kanalveien 62 5068 BERGEN	 TAG Arkitekt Bergen Nedre Korsikveitmenning 2 5017 Bergen bergen@tagarkitektur.no Revision nr.:
Prosjekt nr.: TB1404	Dato: 16 11 15	Målestokk: 1:200 / A3	Tegnet: L.R.	Kontroll: J.J.		
Fase: Rammesøknad Tegnings nr.: A-E-FA-3-20-103						

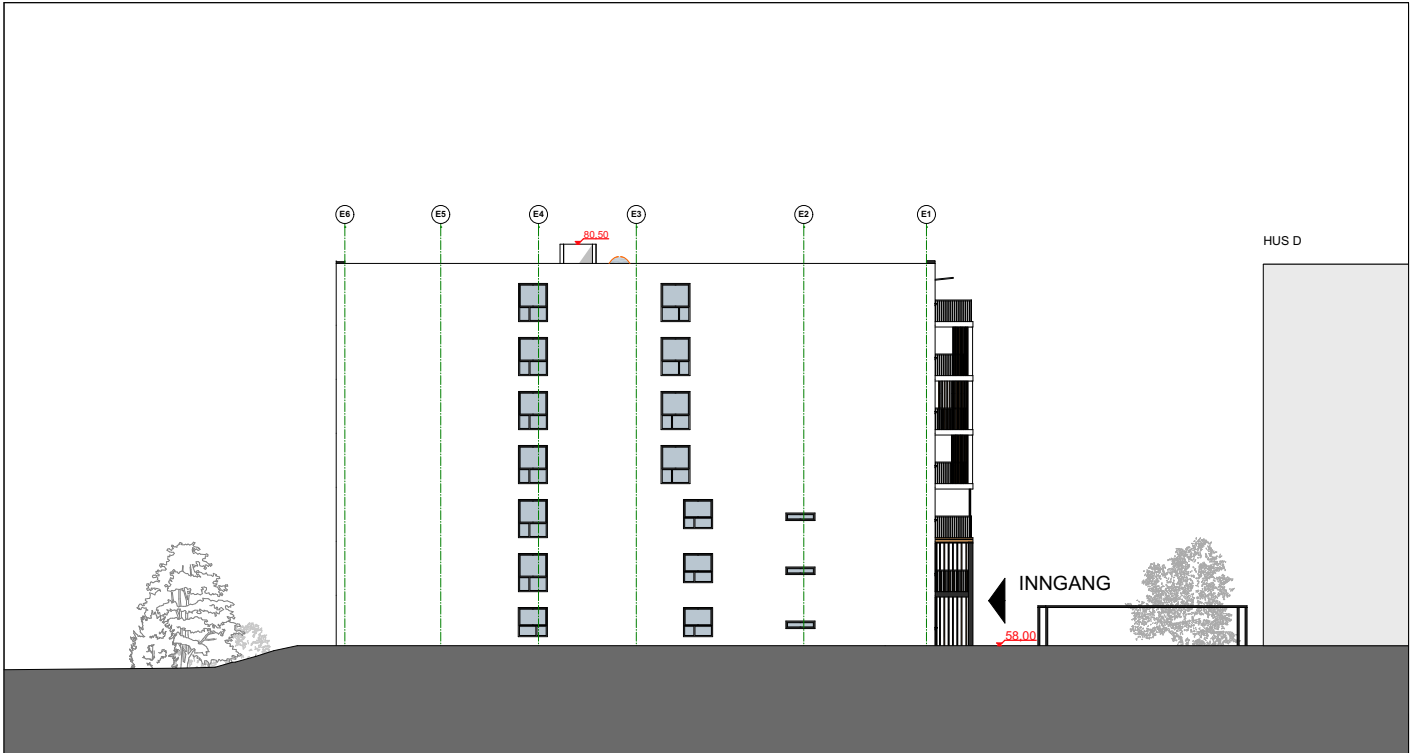


FASADE SØR-ØST 1:200




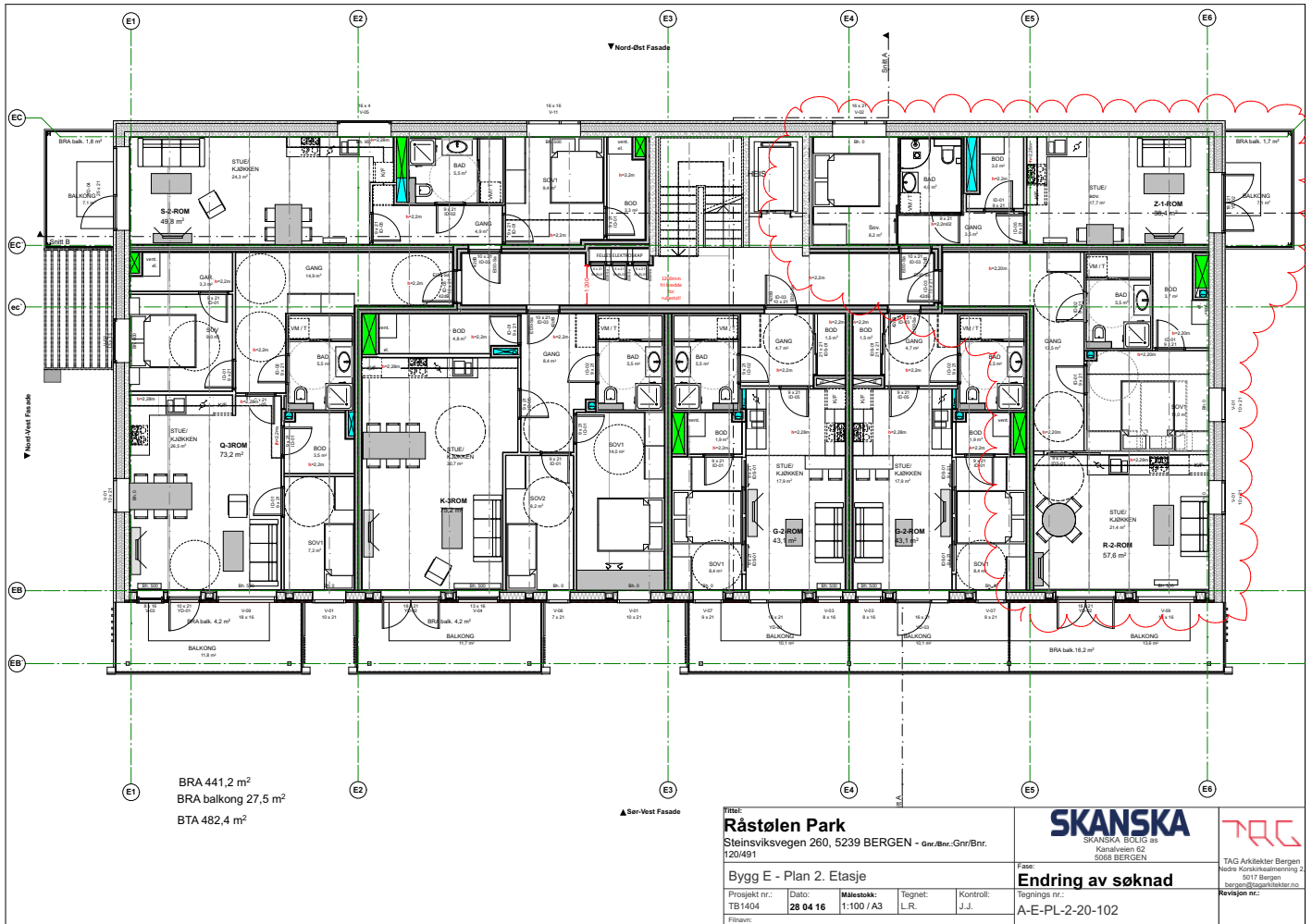
FASADE NORD-VEST 1:200

Råstølen Park Steinsviksvegen 260, 5239 BERGEN - Grn./Bnr./Grn./Bnr. 120/491					SKANSKA SKANSKA BOLIG as Karskiveien 62 5068 BERGEN		 TAG Arkitekt Bergen Nedre Korsikveitmenning 2 5017 Bergen bergen@tagarkitekt.no Revision nr.:
Bygg E - Fasade Nord-Vest, Sør-Øst					Fase: Rammesøknad		
Prosjekt nr.: TB1404	Dato: 16 11 15	Målestokk: 1:200 / A3	Tegnet: L.R.	Kontroll: J.J.	Tegnings nr.: A-E-FA-1-20-101		
Filnavn:							



FASADE NORD-ØST 1:200

Bygg E - Fasade Nord-Øst Steinsviksvegen 260, 5239 BERGEN - Gnr./Bnr.:Gnr/Bnr. 120/491					SKANSKA SKANSKA BOLIG as Kanalveien 62 5068 BERGEN		 TAG Arkitekter Bergen Nedre Korsikvaatunvegning 2 5017 Bergen bergen@tagarkitektur.no www.tag.no
Prosjekt nr.: TB1404	Dato: 16 11 15	Målestokk: 1:200 / A3	Tegnet: L.R.	Kontroll: J.J.	Fase: Rammesøknad	Tegnings nr.: A-E-FA-2-20-102	
Filnavn:							



Råstølen Park
 Steinsviksvegen 260, 5239 BERGEN - Gnr./Bnr.:Gnr/Bnr.
 120/491
Bygg E - Plan 2. Etasje
 Prosjekt nr.: TB1404 Dato: 28 04 16 Målestokk: 1:100 / A3 Tegnet: L.R. Kontroll: J.J.
 Filnavn:

SKANSKA
 SKANSKA BOLIG as
 Kanalveien 62
 5068 BERGEN
 Fase:
Endring av søknad
 Tegnings nr.:
 A-E-PL-2-20-102

TAC
 TAG Arkitekt Bergen
 Nedre Korsikaatmenning 2
 5017 Bergen
 berg@tagarkitekt.no
 revisjon nr.:



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6366

Råstølen Park Eierseksjonsse 3

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 3
ORG.NR. 920 037 984, KUNDENR. 6366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 922 004	1 790 568	1 922 000	2 023 000
Ladeinntekter EL-bil		192 956	0	0	0
Andre inntekter	3	1 975	6 664	10 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 116 935	1 797 232	1 932 000	2 048 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-19 800	-20 000
Styrehonorar	5	-110 000	-109 999	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-5 796	-5 541	-6 000	-6 100
Forretningsførerhonorar		-128 255	-123 325	-129 500	-138 500
Konsulenthonorar	7	-13 794	-11 565	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-216 827	-258 754	-170 000	-201 000
Forsikringer		-129 124	-121 023	-130 000	-143 000
Kommunale avgifter	9	-20 867	-19 150	-21 000	-22 300
Andre anlegg	10	-446 508	-511 341	-446 508	-448 000
Kostnader sameie	11	-193 332	-176 400	-194 000	-210 000
Energi/fyring	12	-123 496	-35 263	-20 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 320	-479 040	-479 000	-480 000
Andre driftskostnader	13	-156 784	-143 609	-157 300	-165 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 068 613	-2 010 520	-1 925 108	-2 024 400
DRIFTSRESULTAT		48 322	-213 288	6 892	23 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	5 751	1 826	0	3 000
Finanskostnader		0	-404	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 751	1 422	0	3 000
ÅRSRESULTAT		54 073	-211 866	6 892	26 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		54 073	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-211 866		

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 3
ORG.NR. 920 037 984, KUNDENR. 6366

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 240	1 518
Andre kortsiktige fordringer	15	89 996	35
Driftskonto OBOS-banken		945 456	1 046 029
SUM OMLØPSMIDLER		1 041 692	1 047 582
SUM EIENDELER		1 041 692	1 047 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		988 955	934 882
SUM EGENKAPITAL		988 955	934 882
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 459	7 255
Leverandørgjeld		37 278	105 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 737	112 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 692	1 047 582
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 16.02.2024
 Styret i Råstølen Park Eierseksjonssameie 3

Trine Heggstad/s/

Jostein Damminger/s/

John Mikal Hansen/s/

Arvid Refsdal/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 KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 442 004
Kabel-TV	480 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 922 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 975
SUM ANDRE INNETEKTER	1 975

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 779, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 796.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 794
SUM KONSULENTHONORAR	-13 794

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 668
Drift/vedlikehold VVS	-97 814
Drift/vedlikehold elektro	-14 043
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 827

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-20 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-20 867

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

RP3 sin andel av kostnader i garasje/bod	-446 508
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-446 508
SUM ANDRE ANLEGG	-446 508

NOTE: 11**KOSTNADER SAMEIE**

Kostnader Velforening	-193 332
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-193 332

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-123 496
SUM ENERGI / FYRING	-123 496

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-7 705
Vaktmestertjenester	-61 433
Renhold ved firmaer	-83 280

Andre fremmede tjenester	326
Andre kostnader tillitsvalgte	-779
Andre kontorkostnader	-534
Bank- og kortgebyr	-3 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 784

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	532
SUM FINANSINNTEKTER	5 751

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL-Bil 2023 fakturert i 2024	89 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	89 996

Nabolagsprofil

Steinsvikvegen 268 - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Råstølen Linje 22	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Råstølen Linje 1	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Bergen Flesland	13 min 🚗
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 🚗 12.8 km

Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 688 elever, 40 klasser	12 min 🚶 0.8 km
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	19 min 🚶 1.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 🚶 6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkesk... 18 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

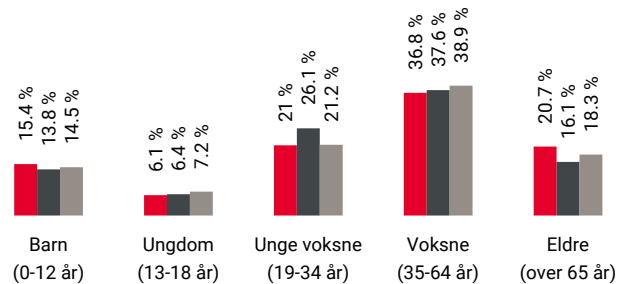
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rotvollen/Nordås vestre	2 485	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 🚶 0.4 km
Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 🚶 0.7 km
Eventus Kvernslettan barnehage (1-5 år) 107 barn	10 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	2 min 🚶
Bunnpris Steinsviken PostNord	6 min 🚶 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



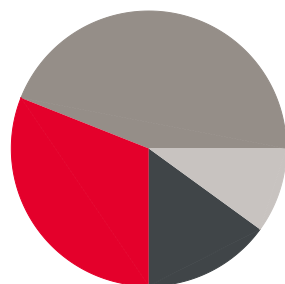
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge	5 min	
Ballspill	0.4 km	
Nordåsbråtet	8 min	
Ballspill	0.5 km	
EVO Nordås	24 min	
Yogalofet Fana	25 min	

Boligmasse



- 31% enebolig
- 15% rekkehus
- 44% blokk
- 10% annet

«Rolig, barnevennlig område.»

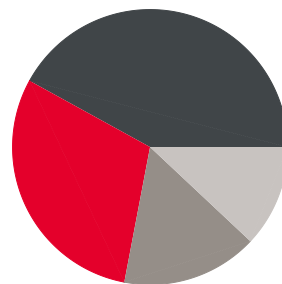
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kilden Senter	24 min	
Apotek 1 Lagunetoppen	20 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



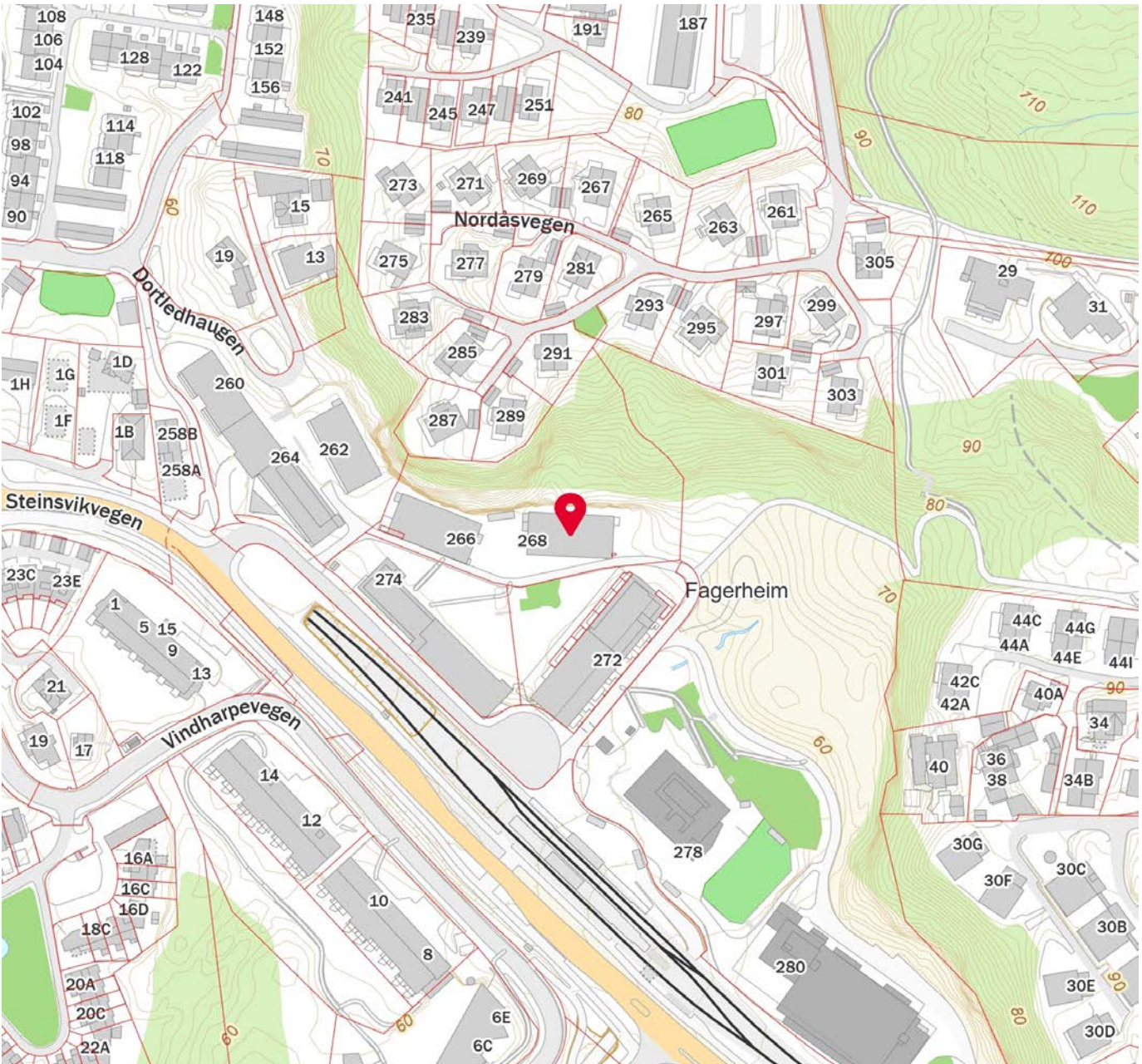
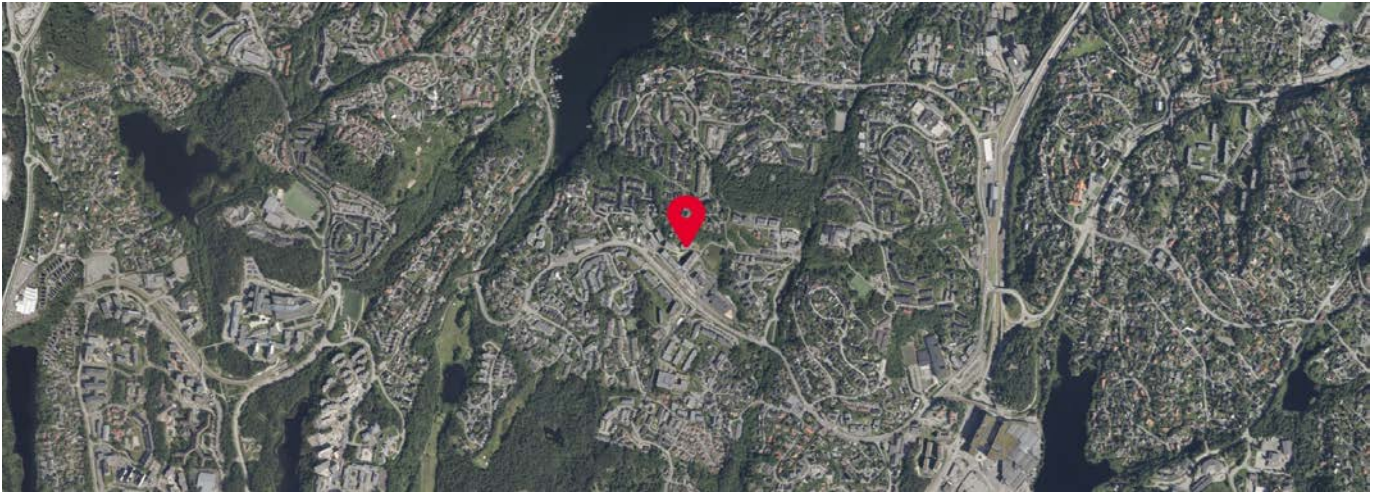
0%

46%

- Rotvollen/Nordås vestre
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Steinsvikvegen 268
5237 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre