

A modern dining room with light blue walls and light wood flooring. In the center is a round dark wood table with four black Eames-style chairs. On the table is a bowl of fruit. To the left of the table is a dark wood storage unit with open shelves and drawers. On top of the unit is a vase of white flowers and a framed picture. A tall black floor lamp stands next to the unit. To the right is a large glass door leading to a balcony with a wooden railing. In the background, a bedroom with a bed and a nightstand is visible through an open doorway.

aktiv.

Myrdalsvegen 44K, 5130 NYBORG

Strøken 2-roms eierleilighet fra 2023! Balkong med gode solforhold. Sentral beliggenhet i Åsane.



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 1 869,-
Selger: Thea Amanda Øxenbjerg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 1163.7 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 437
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1505250148

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Myrdalsvegen 44K! Dette er en flott 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Åsane - like ved Horisont og Åsane Arena.

Her kan du bare pakke sakene dine, plukke med deg det du mangler på IKEA, og flytte rett inn! Nabolaget tilrettelegger for det glade og enkle liv, med "alt" du trenger innenfor kort gangavstand.

Kort fortalt :

Balkong med gode solforhold. Sol fra ca. kl 10 til ca. kl 21/22.

Bygg fra 2023

HTH-kjøkken

Heis i bygget

Innvendig og ekstern bod

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 3. etasje: Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og innvendig bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og innvendig bod.

BRA-e: 5 m² Sportsbod i kjeller

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1163.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et populært boligområde i Åsane. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til blant annet Horisont kjøpesenter. Senteret innehar "alt" av motebutikker, apotek, restauranter, vinmonopol, SATS treningssenter og Coop Obs dagligvarehandel. Det er et par minutters gang til både Horisont, Åsane senter og Åsane terminal.

Bussholdeplass like i hovedveien med hyppige avganger. Det er også gangavstand til Åsane Terminal med god bussdekning i alle retninger. Gode sykkelveier til store deler av Åsane. Gangvei til flere skoler og offentlig etater, samt kort kjøretid til sentrum. Flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærområdet, blant annet Åsane Arena som befinner seg "rett over veien". Anlegget åpnet i 2020/2021 og består av seks idrettshaller, et fotballstadion, og en flerbrukshall. Her finner man fasiliteter for en rekke idretter, inkludert håndball, volleyball, turn, klatring og ishockey.

For de turglade er det fine turmuligheter med bl.a. Geitanuken, Hjortlandsdalen, Høgstefjellet og Liavannet innen rekkevidde. Her er det flotte turstier som også er

ideelle for langrenn på vinterstid. Veten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt mot fjorden. Med utgangspunkt fra IKEA, kan du følge den Trondhjemske Postvei. Denne tar deg videre til Sætregården som er en perfekt søndagsaktivitet for hele familien.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Stjernen åpen barnehage (750 m)

Kidsa Midtbygda barnehage (700 m)

Blokkhaugen barnehage (2,6 km)

Ulsetskogen skole (1-7 år) (2,7 km)

Haukedalen skole (1-7 år) (2,8 km)

Åstveit skole (8-10 klasse) (2,9 km)

Blokkhaugen skole (8-10 klasse) (2,6 km)

Åsane videregående skole (600m)

Tertnes videregående skole (2,7 km)

Horisont senter (350 m)

Åsane storsenter (900 m)

Stiftelsen Vestlandshallen (550 m)

Myrdal stadion (550 m)

IKEA (1,4 km)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke

Yttervegger:

Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel.

Etasjeskiller:

Etasjeskillere og bærekonstruksjon av betong.

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, Årlig sjekk av ventilasjon i leilighetene

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Fasade av ene siden av bygget.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3. etasje: 50 kvm BRA / 50 kvm BRA-i

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

3. etasje: Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og innvendig bod.

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

Andre opplysninger:

- Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen, fellesanlegg i kjeller
- Blucher sluk og vannlås i rustfritt stål. Vannrør av plast (rør i rør).
- Sikringsskapet er etablert i entré/gang og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Standard

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en hyggelig balkong.

Balkongen er av god størrelse og her er det plass til utemøbler, grill og beplanting. Det er gode solforhold med sol fra ca. kl 10 til ca. kl 21/22 på sommerstid. Her kan man nyte fine solskinnsdager i rolige omgivelser.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Lekkert HTH-kjøkken med folierte skrog med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner vi kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og ventilator.

Soverommet er romslig og gir plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Fra soverommet er det inngang til en innvendig bod som er benyttet som walk-in-closet. Her er det god plass til oppbevaring.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, baderomsmøblement, dusj og opplegg til vaskemaskin.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern sportsbod i byggets underetasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Informasjon om leie eller kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegg under blokken, kan gjøres via nettsiden til sameiet: <https://gartnerlokken3.no/garasje-og-lading/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4731828

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Termostatstyrt vannbåren varmekonvektor/radiator montert på vegg i stue, samt gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 579

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 377

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt er oppgitt i kommunale avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig

Formuesverdi primær

Kr 731 850

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 927 399

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

50/5210

Felleskostnader inkluderer

Bod i garasje, TV og internett, drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 869

Andel fellesformue

Kr 11 797

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gartnerløkken 3

Organisasjonsnummer

930838640

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Gartnerløkken 3.
Sameiet har egen hjemmeside: <https://gartnerlokken3.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et positivt resultat på kr 817 279 i 2023.

Det er budsjettetert med et overskudd på kr 211 000 i 2024.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 437, seksjonsnummer 37 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:

4601/189/437/37:

12.08.2016 - Dokumentnr: 729115 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2016 - Dokumentnr: 729115 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Bestemmelse om gangveg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867596 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett til å anlegge gang- og sykkelveier
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867625 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder fellesarealer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867625 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjensidig rett til bruk av fellesarealer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867649 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867649 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om gjensidig veirett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2018 - Dokumentnr: 865370 - Erklæring/avtale
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 716391 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:373

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:430

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2019 - Dokumentnr: 1368427 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett over hverandres eiendommer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2019 - Dokumentnr: 1503907 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett og plikt til å delta i velforening som opprettes for nødvendig vedlikehold av gnr.
189 bnr. 430

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2022 - Dokumentnr: 1186295 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/5210

20.11.2024 - Dokumentnr: 2267051 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 26.09.2024.

Tiltaket gjelder nybygg bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.2024.

Vei, vann og avløp

Privat vei.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

PlanID: 18190000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE
SETEROMRÅDE S3

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 23.01.2012

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan over grunnen:

PlanID: 18190000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE
SETEROMRÅDE S3

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 23.01.2012

Dekningsgrad: 1,1 %

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse

Reguleringsplan under grunnen:

PlanID: 18190000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE
SETEROMRÅDE S3

Status: - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 23.01.2012

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Dekningsgrad: 100,0 %

Planarbeidet har som formål å sikre en samlande byutvikling for bydelssentere sentralt i Åsane. Det skal bidra til å gjøre Åsane sentrale deler til en kompakt gåby med gode kvaliteter og blå-grønne arealer.

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 9030000

Plannavn: ÅSANE. GNR 189, ULSET ØST

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Eldre reguleringsplan

PlanID: 71470000

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 34, MYRDALSVEGEN

Planlegging igangsatt for gnr. 189 bnr. 34 og 16, med intensjon om riving av enebolig og bygging av 10 leiligheter.

PlanID: 65300000

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 1 MFL., ULSET VEST

Planforslag om utbygging med redusert bilbruk, høy kvalitet på gang- og sykkelveier, og fokus på deling, grøntområder og bomiljøer.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 12 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 6 000 Fotograf
- 4 050 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 4 000 Takst/tilstandsrapport

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

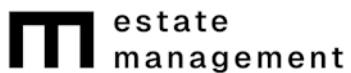
Salgsoppgavedato

06.06.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Myrdalsvegen 44 K
5130 NYBORG
4601/189/37/437/0/0

Rapportdato

23.05.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Befaring utført den 21.05.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

MYRDALSVEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

MYRDALSVEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Myrdalsvegen 44 K , 5130, NYBORG

Matrikkel: 4601/189/37/437/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 1 163.70 m²

Hjemmelshaver(e): Thea Amanda Øxenbjerg

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere og bærekonstruksjon av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 46 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 50 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, 1 soverom, bad, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Innvendig bod.	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

BRA-i 50 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 1 soverom, bad, stue/kjøkken og innvendig bod.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod i kjeller	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
55 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke kontrollert

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 26-09-2024. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført etter TEK 10 og skal være oppført med radonsperre i grunn.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

100cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke antatt tekket med papp/membran, impregnerte terrassebord.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Bilde



MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Blucher sluk og vannlås i rustfritt stål

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Kommentar:

Badet er prefabrikkert baderomsmodul fra modul panel.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør). Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Etasjeskille

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

MYRDALSVEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplagg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken med folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Bilde



MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Termostatstyrt vannbåren varmekonvektor/radiator montert på vegg i stue samt gulvvarme på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen, fellesanlegg i kjeller

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⌚ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring og FDV dokumentasjon skal foreligge ved innlogging på Bygr.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsbereder er ikke kontrollert. Det er fellesanlegg i kjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er montert sprinkleranlegg i hele bygget

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

MYRDALSVEGEN 44 K - 4601/189/37/437/0/0

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Entré og badegulv er flislagt, øvrige gulv har laminat

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, sparklet og malte overflater ellers på vegger og himling.

Totalvurdering av overflater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250148	

Selger 1 navn
Thea Amanda Øxenbjerg

Gateadresse	
Myrdalsvegen 44K	

Poststed	Postnr
NYBORG	5130

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250148

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250148

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250148

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250148

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Øxenbjerg	e0ea47e97ba508fc12c2c1 1ff5a75d473ab98263	04.06.2025 18:18:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250148

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Gartnerløkken 3

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet samt sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin seksjon er plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynfullt ovenfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 08:00

Oppussingsarbeid bes begrenses til tidsrommet kl. 08:00 til 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Bruk av balkong

Sluk på balkong/terrasse må til enhver tid holdes åpen. Balkonger/fellessområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass og elektrisk grill er tillat. Sengeklær, tepper, matter m.m må ikke ristes fra vinduer eller inne i oppgangene.

4. Skader og forsikring

Feil eller skader på fellesarealet meldes til styret som håndterer reklamasjon på vegne av sameiet/borettslaget. Avhengig av reklamasjonens art vil styret få en tilbakemelding fra entreprenør eller Axer Eiendom for utbedring.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Oppstår det uforutsett skade meldes dette direkte til styret per telefon, epost eller melding for videre oppfølging.

Særsilt ved større hendelser som krever umiddelbare tiltak: Ved brann, vannlekkasje eller tilsvarende alvorlige hendelser må brannvesen, rørlegger, elektriker eller riktig faggruppe kontaktes og skadebegrensende tiltak settes i gang umiddelbart. BOB og IF har avtale med saneringsselskapet Recover for førstehjelp, sanering og gjenoppbygging. Recover har døgnbemannet nødtelefon: 950 29 350 eller 815 55 299. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

5. Søppel

Alt avfall skal håndteres og kastes i henhold til kommunens gjeldende regler og instruksjoner man finner fra BIR. Avfall skal pakkes i plastposer, utenom papir (aviser, brosjyrer o.l.) som kastes i eget bossug. Det er forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i bossuget. Glass og plastemballasje kastes på nærmeste BIR miljøstasjon eller nærmeste nedkastsystem. Beboere er ansvarlig for å holde fellesareal rent og fritt for søppel og skrot. Hensatt søppel i fellesarealer er et brudd på vedtektene.

Bruk boss-sug med varsomhet og fornuft slik at dette ikke tettes til!

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger og altaner). Altaner er også en rømningsvei. (stigebil). Ved utløst brannalarm blir vaktelskap varslet før brannvesenet blir varslet. Ved brann ring 110.

Alle leiligheter må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr, min 6 kg. Pulverapparat bør vendes regelmessig årlig.

Bruksanvisning ligger ved hver brannsentral. Hver leilighet har egne branddetektorer. Hvis brannalarmen blir utløst, er det en forsinkelse på 2 min i den enkelte leilighet. Før hele bygget blir varslet. Dersom man ønsker å avstille alarmen før hele bygget blir varslet, må det gjøres innen 2 min ved brannsentralen. Gartnerløkken 3 har felles brannsentral med Gartnerløkken 1 og 2. Brannsentral står ved utgang E og K.

8. Låsing og vask

Trappeoppganger/ gangene vaskes regelmessig av innleid firma. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst. Dørsalg er ikke tillatt.

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse at garasjedøren alltid er lukket. Garasjeanlegget blir et eget sameie, når alt er ferdig med Gartnerløkken 3. Det er ikke gjesteparkeringsplasser i Gartnerløkken.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene. Vestpark.no har oppsyn med plassen utenfor og veien inn til blokken.

Plassen bak Gartnerløkken 2 ved nedkjøring til garasjen, er reservert til ambulanse og brannvesenet.

10. Uteområdet

Det er i alles interesse å holde uteanlegget pent. Det er/blir beplantet med busker og planter. Disse stelles av eget firma. Uteanlegget er egnet til rekreasjon og sosiale møteplasser for beboerne. Lekeanlegg og sittegrupper er til beboernes bruk, og det er viktig at vi alle tar hensyn til hverandre. Alkoholholdig drikke er ikke tillatt i uteanlegget. Det er viktig at barn og familier så vel som eldre kan trives i fellesskapet. Pass på at ikke søppel blir liggende igjen.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

12. Endelig vedtak av husordensregler

Årsmøtet vedtar endelige husordensregler på kommende årsmøte med alminnelig flertall.

(Vedtatt på styremøte 18.04.2023 som midlertidige husordensregler)

VEDTEKTER

for Sameiet Gartnerløkken 3.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gartnerløkken 3.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune.

Sameiet består av 80 boligseksjoner.

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.

Forretningsfører gis rett til å avkreve sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetsens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persienn, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen som er Bolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særskilt om anleggseiendom i grunnen for parkering:

Det vil bli etablert en egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer i grunnen under Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3.

De som har bod og/eller har ervervet rett til p-plass i eiendommen for parkering (garasjeanlegget) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeanlegget. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne eiendommen.

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Gartnerløkken 1, 2 og 3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Denne kontingenten kreves inn av de respektive Sameiene Gartnerløkken I, II og III sammen med fellesutgifter for boligseksjonene. Beløpet overføres så til Garasjelaget. Annen innkreivingsform kan bli etablert dersom det er formålstjenlig. Ift. vedlikehold av konstruksjoner, som er fundamenter, o.l. for boligsameiene 1-3, har boligsameiene drift og vedlikeholdsplikt og dette skal fordeles mellom sameiene etter deres innbyrdes størrelse.

Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass og bod. Dette slik at dersom man f.eks har 1 bod og 1 p-plass betaler man 2/X. Dersom man kun har 1 p-plass eller 1 bod betaler man 1/X.

Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen / boden strømutfgiftene etter stipulert forbruk eller evt. målt forbruk i tillegg til kontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av styret i garasjelaget for ett år av gangen. Eventuelt overskudd tilbakebetales ikke men hensyn tas ved neste års fastsettelse.

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

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system og andre tekniske systemer.
- Prosjektet Gartnerløkken 3 sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av å konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

9. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

9.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

9.2 Deltakere

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10. STYRET

10.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

14. DIVERSE

Det foreligger vedtekter også for parkeringsanlegg i grunnen under boligsameiets eiendom. For de som har bod og/eller p-plass i parkeringsanlegget er også vedtektene, ordensregler, m.m for slikt anlegg bindende for sameierne.

Særskilt om velforening eller lignende:

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier innenfor planområdet med planID 18190000, er Sameiet Gartnerløkken 1-3 forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold.

Særskilt om egenandeler:

Årsmøtet på Åsane Arena 18. april 2024 gjorde følgende enstemmige vedtak:

1. Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.
2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA. (Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "byggningsdeler".

Denne vil da omfatte:

BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)



Det innkalles herved til:

Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

med påfølgende Beboermøte

Sted: Café Curling, 2.etg i Åsane Arena

Dato: **Torsdag 18. april 2024**

Tid: **Kl. 18.00**

Hilsen styret

Veibeskrivelse

Årsmøtet holdes i **Café Curling** som ligger i 2. etasje i Åsane Arena med adkomst på baksiden av Åsane stadion.

De som er avhengig av heis kan bruke første inngang (Ishallen) - denne vil være merket HEIS.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 i sameie Gartnerløkken 3 med påfølgende beboermøte

Dato: torsdag 18. april kl. 1800

Sted: Kafe Curling Åsane Arena

Vi ønsker alle beboere i Gartnerløkken 3 velkommen til årsmøte med påfølgende beboermøte! Husk å ta med fullmaktskjema, se nedenfor.

Innkalling blir sendt elektronisk og vil også bli levert i den enkelte beboers postkasse.

Vedlagt følger dagsorden. Husk å ta med dokumentene til møtet!

Det blir en enkel servering.

Åsane 18.03 2024

Kristian Helland
Styreleder

Leif Harald Kallekleiv
Nestleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Dusan Biga
Styremedlem

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i sameie Gartnerløkken 3 torsdag 18. april 2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak:
Innkalling godkjennes
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
Forslag til vedtak:
..... seksjoner er representert på årsmøtet
- c) Valg av møteleder
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velger styreleder som møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velger Reidar Solberg som referent.
- e) Valg av med-protokollunderskriver
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velgersom protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
Forslag til vedtak:
Årsmøtet foretar valg av tellekorps dersom det underveis i møtet blir behov for det.
- g) Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner dagsorden

2. Rapport fra styret (vedlegg 1)

- Styreleder presenterer rapporten.
Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar rapporten til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023 (vedlegg 2)

- Økonomirådgiver Bjørnar Bergsvik, BOB presenterer regnskapet.
Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2023

4. Vederlag til styremedlemmer

- Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner vederlag for året 2023 på kr.125.000,-

5. Valg av ett styremedlem
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velger Birthe Helen Vatne som nytt styremedlem for 2 år.
6. Valg av Valgkomité for årsmøtet i 2025
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velger Sølvi Nordbø og Johan Atle Bergsvik som medlemmer av valgkomité for årsmøtet 2025
7. Betaling av egenandeler v/skade av platetopp etc
Sml styresak 97/23 samt orientering sendt alle beboere (vedlegg 3)
Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets vedtak om at den enkelte beboer står ansvarlig for egenandel ved skade av platetopp og integrerte hvitevarer i egen leilighet.
8. Mandat til oppnevning av medlemmer til styre for garasjeanlegget
Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppnevne representanter fra Gartnerløkken 3, til styret for garasjeanlegget.

ooOoo

Orientering-/samtalesaker til beboermøte etter årsmøtet 18. april 2024

1. Erling Lingjerde informerer om Åsane Energi og ulike sider ved formidling av varmt vann til leilighetene i 7 sameier i Lonaparken, bl.a. Gartnerløkken 3
spørsmål
2. Søknad om strømstøtte: sml. punkt 1: resultat?
spørsmål
3. Arbeidet med å redusere støy fra heisen i oppgang E
spørsmål
4. Arbeidet med å utbedre lekkasje i flere leiligheter
spørsmål
5. Problemer med matlukt i ventilasjonssystemet i enkelte leiligheter
spørsmål
6. Ny vaske-/matteavtale er inngått med BESAS, gjeldende fra 2. mai.
kort orientering

Styret i sameie Gartnerløkken 3
Åsane 18.03 2024

Kristian Helland
Styreleder

Leif Harald Kallekleiv
Nestleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Dusan Biga
Styremedlem

RAPPORT FRA STYRET FOR ÅRET 2023

Sameie Gartnerløkken 3 ble stiftet på møte i Bergen Kino, Magnus Barfotgate 24. januar 2023. 28 seksjonseiere møtte, pluss en med fullmakt. På møtet ble det gjort vedtak om valg av Forretningsfører (BOB) og revisor (KPMG), om budsjett og vedtekter, samt valg av medlemmer til styret.

Styret har bestått av: Kristian Helland (styreleder), Leif Harald Kallekleiv (nestleder), Reidar Solberg (styremedlem) og Dusan Bigan (styremedlem, valgt for ett år)

Styremøter

Styret har hatt 14 korte/lange styremøter og behandlet 105 saker; noen saker er behandlet flere ganger. Det har vært en arbeidskrevende tid for styret som har lagt mye arbeid og krefter ned i å inngå gode, nyttige serviceavtaler hvorav de fleste er lovpålagt, og andre er nyttige, men ikke absolutt nødvendige. (se egen oversikt)

Ekstraordinært årsmøte 30- mai 2023

Styret kalte inn til ekstraordinært årsmøte 30.05.23 for å drøfte og avgjøre følgende saker: Husordensregler (enstemmig vedtatt), spørsmål om felles innkjøp av filter/service (de som ønsket det, tegnet avtale), styrets forslag om å gå sammen med G1 og G2 om pappkontainer (enstemmig vedtatt). Det ble ellers orientering om betaling for bod/garasjeplass, spørsmål om lås på dører fra garasjen og inn i bygget, Heisavtalen, Brannvarslingssystemet, fremtidig eierskap av fellesarealer i Lonaparken, spørsmålet om egen Hagegruppe og dugnad, om platting som blir glatt og farlig på vinterstid, reklamasjoner og skilting.

Avtaler

Her følger en oversikt over de avtaler styret har inngått:

1. BOB: Forretningsføreravtale
2. BOB: Vaktmester, rengjøring og matteavtale
3. BOB: BevarHMS
4. Revisoravtale med KPMG
5. Alt Heis
6. BESAS: vask av vindu 2x pr. år
7. Honeywell: Brannalarmanlegg: serviceavtale

8. Rentokil: skadedyrkontroll
9. NES nøkkelsafe: brann og helse
10. RiksTV (avtale inngått av utbygger: gjelder i 5 år)
11. Global Connect: bredbånd
12. Grevstad&Tvedt: service på VVS og sprinkleranlegg
13. Firesafe: service på røykluker
14. Låssenteret: ikke avtale, men har benyttet oss av deres tjenester
15. Beboere har privat serviceavtale med Bergen Luftteknikk

Økonomi

Styret har i sitt arbeid vært opptatt av streng økonomisk styring og har økt innbetaling av felleskostnader med 13% fra og med 01.01.24. Det er viktig for styret både å ha kontroll over økonomien, og å bygge opp en egenkapital som gjør at sameiet kan møte uforutsette økonomiske utfordringer uten å måtte sjokk-øke felleskostnadene. Altså: streng styring og langsiktig oppbygging av fellesskapets egenkapital. Styret mener at dette er det beste for alle beboere i Gartnerløkken 3. Se ellers regnskap for 2023.

Arbeidsoppgaver og utfordringer i 2023.

Styret har gjennom 2023 arbeidet med mange forskjellige oppgaver og utfordringer. Det gjelder bl.a., følgende:

- ✓ Intern kommunikasjon: Facebookside, egen nettside og oppslagstavler
- ✓ E-låsesystem (kommunenes hjemmetjenester)
- ✓ Navnelapper på postkassene/fukt i utvendige postkasser
- ✓ Lekkasje i garasjen
- ✓ Nyasfaltering av deler av garasjen (utsatt til 2024)
- ✓ Regler for oppsetting av markiser o.l.
- ✓ Nabovarsel om tiltak i Myrdalsvegen 22
- ✓ Skilting av bygningen
- ✓ Plassering av balkongflagg (17. mai!)
- ✓ Boss-sug-problemer, sammen med Lonaparken Driftsforening
- ✓ Lufting i/av sykkelboden (ikke løst!)

- ✓ Råd om bruk av terrassebeis
- ✓ Skadedyrproblematikk: avtale med Rentokil
- ✓ Mye arbeid med å få ferdigstilt hageområdet.
Innkjøp av bark/duk, samt flere omganger med dugnad
- ✓ Problemer med enkelte postkassenøkler
- ✓ Etterbestilling av flere nøkler til leiligheter
- ✓ Innkjøp av nøkkelskap til styret
- ✓ Informasjon i tilknytning til ringeklokkene
- ✓ Vedtak/gjennomføring av stein-/tredekke utenfor inngangspartiet
- ✓ Generelt om behandling av reklamasjoner
- ✓ Vasking av vindu som beboerne ikke når opp til
- ✓ Noen konfidensielle saker
- ✓ NES-nøkkelsafe for Brann og Helse.
- ✓ Opprettelse av Lonaparken Driftsforening. Styreleder i G3 er styremedlem i driftsforeningen
- ✓ Søknad til Bergen Kommune om å få vannmåler i garasjen: avslått! Saken har også vært tatt opp med jurist i «Huseierne» som G3 er medlem i.
- ✓ Flere omganger med utbedringer av nett-tilgang/lading i garasjen
- ✓ Utbedring og maling av flekker i trappeoppganger og på opptrinn i trappene
- ✓ Kontakt med Global Connect med tanke på forbedring av avtalen
- ✓ Vanninntrengning i leiligheter: utbedringsarbeid pågår.
- ✓ Strømuttak på utsiden av bygningen
- ✓ Styret trenger en egen bod i garasjen: under realisering
- ✓ Ordning med refusjon av strøm til nærvarmeselskap (Åsane Energi) og til alle kundene av ÅE. Skriv sendt alle beboere i nov.-23. Søknad sendes våren 2024.
- ✓ Vedtak om budsjett for 2024
- ✓ Varsling om 13% økning i felleskostnader fra 01.01.24
- ✓ Informasjon om sameieforsikring kontra den enkelte beboers innboforsikring
- ✓ utfordringer med støy fra heisen i oppgang E (omtales i rapport for 2025)

Oppgaver som styret har på agendaen for 2024

I tillegg til normale oppgaver som legger styret, vil disse sakene bli vurdert/gjennomført:

- ✓ Kontroll av sprinkleranlegg og røykvarslere (gjennomført i februar) – klokke-test blir gjennomført seinere på våren-24.
- ✓ Sørge for at alle terrassedekk blir behandlet med dekkolje etc:
ny informasjon/påminnelse til alle beboere
- ✓ Gjennomføre vask av grønske på bygget, samt forsegle disse partiene
- ✓ Vurdere om det er nødvendig å vaske bygget
- ✓ Legge antiskli på deler av tredekket ved inngangspartiet
- ✓ Sette opp en egen bod til styret (plassering av redskap etc)
- ✓ Kjøpe inn hjertestarter (pluss opplæring), evakueringsklye, rømningslys
- ✓ Konkurransetsette avtaler, bl.a. vaskeavtalen som alt er sagt opp fra medio april d.å.
- ✓ Vurdere miljøtiltak i sameiet
- ✓ Bidra aktivt i årskontrollen av bygget
- ✓ Sørge for lovpålagt kontroll av lekeapparatene
- ✓ Sammen med Hagegruppa: vurdere videreutvikling av hageanlegget samt involvere Jans Hageservice i vårarbeid (plen, trær, planter)
- ✓ Fortsette å presse på for å få på plass styre for garasjeanlegget

Åsane 18.04 2024

<i>Kristian Helland</i>	<i>Leif Harald Kallekleiv</i>	<i>Reidar Solberg</i>	<i>Dusan Biga</i>
<i>Styreleder</i>	<i>Nestleder</i>	<i>Styremedlem</i>	<i>Styremedlem</i>

Dokumentet er elektronisk signert

Rapport fra styret

Name
Helland, Kristian

Date
2024-03-19

Identification

 **Helland, Kristian**

Name
Biga, Dusan

Date
2024-03-19

Identification

 **Biga, Dusan**

Name
Solberg, Reidar

Date
2024-03-19

Identification

 **Solberg, Reidar**

Name
Kallekleiv, Leif Harald

Date
2024-03-20

Identification

 **Kallekleiv, Leif Harald**



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



Til årsmøtet i Sameiet Gartnerløkken 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gartnerløkken 3 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 16:30:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z4XQE-SSZZ8-7KYED-U1KKS-VP7SB-SHZWN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**Sameiet Gartnerløkken 3
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Gartnerløkken 3

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 677 179	0	2 056 500	2 248 500
Andre inntekter	3	647 990	0	0	0
Sum inntekter		2 325 169	0	2 056 500	2 248 500
Driftskostnader					
Styrehonorar	4,5	65 000	0	65 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	4	9 165	0	9 000	22 000
Avskrivninger	6	3 768	0	0	0
Felles strøm og varme		263 414	0	150 000	287 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		158 561	0	0	170 000
Andre driftskostnader	7	510 765	0	1 103 000	800 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	52 402	0	35 000	53 000
Vedlikehold	9	187 884	0	400 000	240 000
Forretningsførsel		105 205	0	124 000	130 000
Revisjonshonorar		14 125	0	14 000	15 000
Andre konsulentonorarer		1 389	0	0	0
Kontingent		2 900	0	0	3 000
Forsikring		133 311	0	154 500	162 500
Sum driftskostnader		1 507 890	0	2 054 500	2 037 500
Driftsresultat		817 279	0	2 000	211 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		24 954	0	0	0
Sum finansinntekter		24 954	0	0	0
Resultat av finansposter		24 954	0	0	0
Resultat		842 232	0	2 000	211 000
Til/fra annen EK		894 160	0	0	0
Til/fra udekket tap		-51 927	0	0	0
Sum disponeringer		842 232	0	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	38 201	0
Sum varige driftsmidler		38 201	0
Sum anleggsmidler		38 201	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		92 724	0
Andre fordringer		7 797	0
Sum fordringer		100 521	0
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		933 541	0
Sum bankinnsk. og kontanter		933 541	0
Sum omløpsmidler		1 034 062	0
SUM EIENDELER		1 072 263	0

Balanserapport 2023 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	842 232	0
Sum opptjent egenkapital	842 232	0
SUM EGENKAPITAL	842 232	0
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	46 026	0
Leverandørgjeld	99 137	0
Skyldige off. myndigheter	9 165	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	65 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10 703	0
Sum kortsiktig gjeld	230 031	0
SUM GJELD	230 031	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 072 263	0

Bergen,
Styret for Sameiet Gartnerløkken 3

Kristian Helland

Reidar Solberg
Styremedlem

Leif Harald Kallekleiv
Styremedlem

Dusan Biga
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801 Andel driftskostnader	1 172 835	0	1 438 000	1 630 000
3804 Utleie garasjeplasser	82 297	0	101 000	101 000
3816 Kabel-TV	265 443	0	325 500	325 500
3826 Boder	156 604	0	192 000	192 000
Sum felleskostnader	1 677 179	0	2 056 500	2 248 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849 Diverse inntekter	18 292	0	0	0
3885 Andre inntekter	629 698	0	0	0
Sum andre inntekter	647 990	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	0	0	65 000	155 000
5331 Avsetning styrehonorar	65 000	0	0	0
Sum styrehonorar	65 000	0	65 000	155 000

Note 6 - Andre eiendeler

	NøkkelSAFE brann
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	41 969
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 969
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 768
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	3 768
Bokført verdi pr.31.12	38 201
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	1 229	0	0	0
6300 Leiekostnader	2 500	0	0	2 500
6325 Renovasjon	1 110	0	20 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	10 112	0	100 000	50 000
6336 HMS	6 667	0	12 500	10 000
6360 Renhold og matteleie	65 063	0	81 500	85 500
6370 Garasjer	0	0	192 000	0
6371 Grendahus/miljøkafe	16 105	0	0	60 000
6372 Heis	43 281	0	100 000	70 000
6375 TV/Bredbånd	267 553	0	340 000	325 500
6376 Vaktmestertjenester	55 363	0	96 000	123 500
6390 Andre driftskostnader	926	0	100 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	11 588	0	60 000	50 000
6634 Vedl.hold brann-vernustyr	18 585	0	0	12 000
6800 Kontorkostnader	1 995	0	0	0
6845 Kopiering	250	0	0	0
6860 Kursutgifter	2 400	0	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	-2	0	0	0
7770 Bankgebyr	62	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 250	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	3 729	0	0	0
Sum driftskostnader	510 765	0	1 103 000	800 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	4 294	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	38 566	0	25 000	48 000
6510	Verktøy og redskap	8 168	0	10 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	617	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	542	0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	215	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		52 402	0	35 000	53 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	7 375	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	169 086	0	250 000	80 000
6606	Vedlikehold heis	4 288	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	6 749	0	0	10 000
6614	Vedlikehold maling	386	0	0	0
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		187 884	0	400 000	240 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	842 232	0
Årets avskrivninger	3 768	0
Årets investeringer	-41 969	0
Endring i disponible midler	804 031	0
Disponible midler 31.12.	804 031	0

12-0626 - Årsop...

Name
Biga, Dusan

Date
2024-03-16

Identification

 Biga, Dusan

Name
Solberg, Reidar

Date
2024-03-18

Identification

 Solberg, Reidar

Name
Helland, Kristian

Date
2024-03-18

Identification

 Helland, Kristian

Name
Kallekleiv, Leif Harald

Date
2024-03-18

Identification

 Kallekleiv, Leif Harald



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

Sak 054-2023 vedtatt i styremøte 02.11 2023

Vedtak:

Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.

2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA.

(Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "bygningsdeler".

Denne vil da omfatte:

BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)

Nabolagsprofil

Myrdalsvegen 44K - Nabolaget Ulset - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Myrdalsvegen Linje 87	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.9 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	17 min 1.4 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	5 min 2.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 0.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Myrdalsvegen 22	2 min
Myrdal Idrettspark nord	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

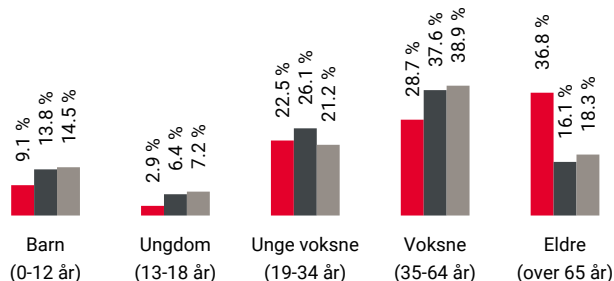
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulset	1 583	892
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Myrdal (1-5 år) 199 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Horisont Post i butikk	5 min 0.4 km
Rema 1000 Åsane Senter	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



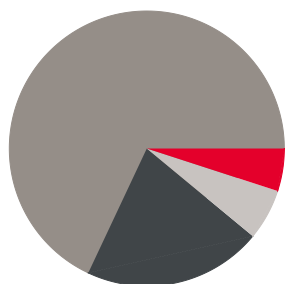
Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Sport

	Åsane idrettspark Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Vestlandshallen - fotballhall Fotball	5 min	0.4 km
	SATS Horisont	5 min	
	MOVA Åsane	16 min	

Boligmasse



5% enebolig
21% rekkehus
68% blokk
6% annet

«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum, og fint for dyr»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Horisont

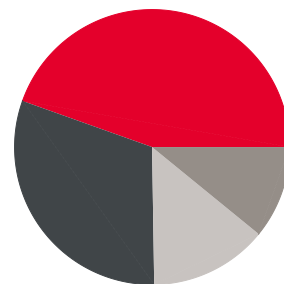
5 min



Apotek 1 Horisont

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
31% 6-12 år
11% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



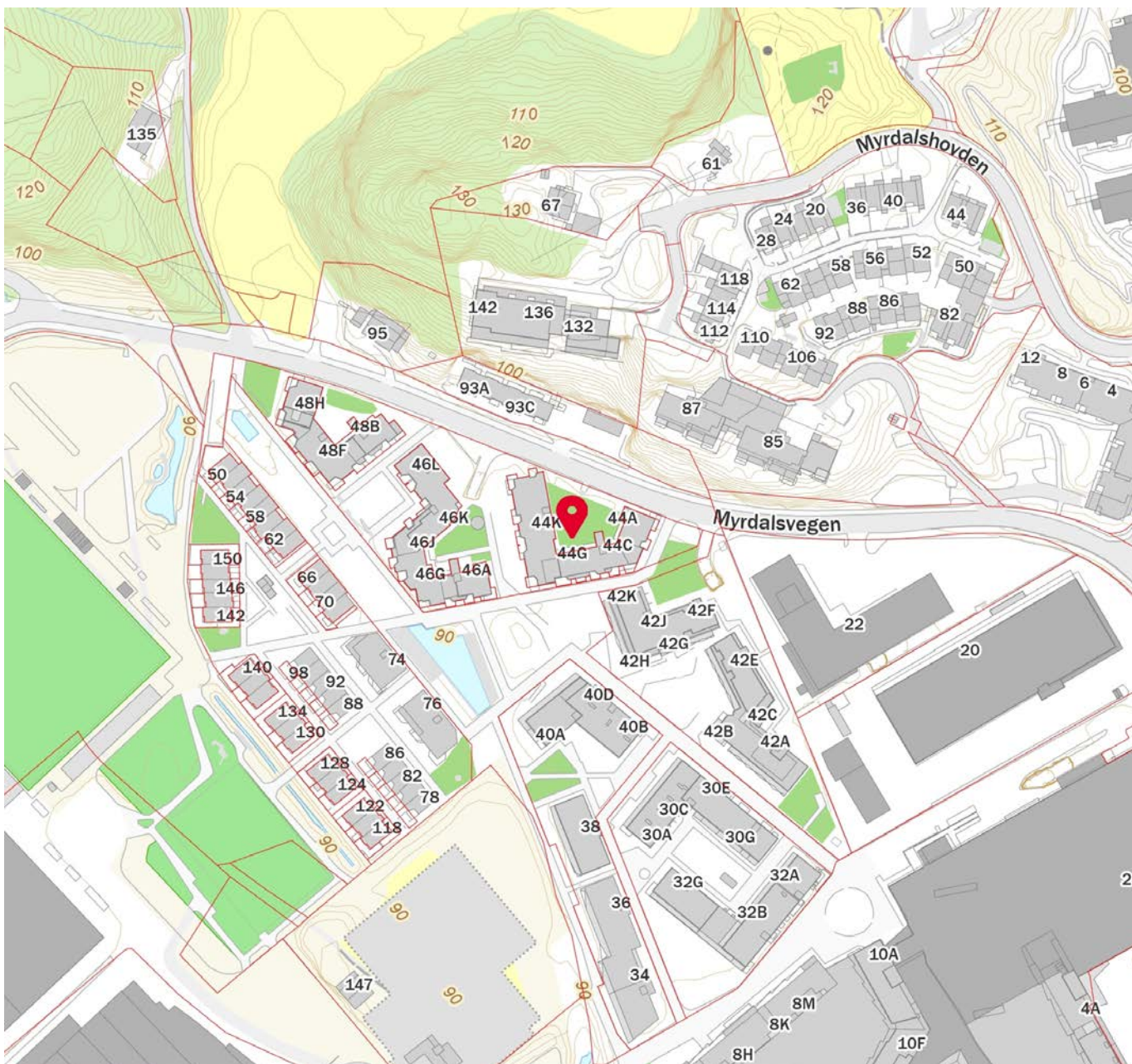
0%

46%

Ulset
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myrdalsvegen 44K
5130 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre