

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of white and dark wood cladding. The building features large windows and balconies with glass railings. In the foreground, there is a well-maintained courtyard with a green lawn, a gravel area, and a paved walkway. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Geitevika 9, 5353 STRAUME

Straume | Lekker 2-roms leilighet (+50) med stor balkong, fast parkering i felles garasje. Attraktiv beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr.

Torbjørn Folgerø

Mobil 404 74 045

E-post torbjorn.folgero@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 490,-
Total ink omk.: Kr 3 742 490,-
Felleskostn.: Kr 2 290,-
Selger: Magne Ingmar Ferstad
Gunvor Nilsine Ferstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 7265 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 687
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1505240316

Velkommen til visning!

Aktiv eiendomsmegling v/ Torbjørn Folgerø har gleden av å presentere Geitevikja 9. Sameiet i Geitevikja består av 40 leiligheter for voksne (50+) med parkering under bakken, trappefri adkomst og solrike, romslige balkonger med nydelig utsikt mot Liafjellet. Sameiet har flotte fellesarealer som trimrom, grillhytte og selskapslokale med kjøkken og WC.

Fast plass i felles garasjeanlegg, med el-billader
Felles treningsrom i kjelleren
Stort sosialt felleslokale for beboerne
Heis i bygget
Ingen fellesgjeld
Balansert ventilasjon
Godt opparbeidet uteområde
Kort vei til Sartor Storsenter
Tilhørende bod i kjelleren
Gode kollektivtilbud

Velkommen til visning - Husk å melde deg på!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 20 |
| Egenerklæring | 33 |
| Nabolagsprofil | 49 |
| Budskjema | 84 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7265 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Boligen har en fin og sentral beliggenhet like i nærheten av Sartor senteret på Sotra. Fra boligen er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Kort avstand til Sartor Senter og med bussavganger til Bergen sentrum. Fra boligen er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blant annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo og Vilvite Sotra.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

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

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

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

- Bad fliser vegg med bom som er utbedret av utbygger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Installert bil lader garasje kjeller plass 22. Arbeid utført av Kjell Hansen Elektro.

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

- BKK 08.09.2020

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

- Malearbeid nå i 2024. Utført av Foma.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 65 kvm BRA-i / 61 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

Gang(8,7m²), bad/vaskerom(5,6m²), soverom(14,4m²), stue og kjøkken(31,1m²), bod(3,5m²).

I tillegg medfølger det en stk bod i kjelleren på 5m².

Standard

Velkommen til Geitevikja 9!

Innvendige overflater

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Entré: Lyst og innbydende inngangsparti. God plass til å henge av seg både ytterklær og sko.

Stue: Lys og romslig stue. Åpen stue/kjøkkenløsning. Stuen lar seg enkelt møbleres med sofa og en spisebordsgruppe. Fra stuen er det utgang til solrik balkong målt til ca.17,3m². På balkongen er det god plass til utemøbler og for eksempel en grill.

Kjøkken: Lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kjøl- og frys, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og lagring.

Soverom: Stort soverom med god plass til seng, nattbord og en garderobeløsning.

Bad: Flott innredet bad. Helfisest bad med vannbåren gulvvarme. Her er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Andre opplysninger:

- Fra stuen er det utgang til balkong på 17,3m².
- Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².
- Installert elbil-lader i 2020.
- Montert ekstra kjøkkenskap i 2021.

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

Kollektiv kabel-tv og bredbånd, tilknyttet Telenor.

Parkering

Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0002306858

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Minst en beboer i boenheten må være fylt 50 år. For uføre er det ingen aldersgrense.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

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.

Styreleder forteller at det mest sannsynlig blir en liten økning i felleskostnadene, men det er ikke bestemt enda. Det blir tatt opp på ekstraordinært møte i november.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badet, konvektor i stuen, balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 12 617

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Årsprognose for 2024 er 13 212,05 kr

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 780 140

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 964 531

Formuesverdi sekundær år

2022

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 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

20/994

Felleskostnader inkluderer

- Kabel-tv / Bredbånd
- Abonnement porttelefon
- Strøm og vedlikehold fellesarealer
- Utvendig byggforsikring

Styreleder forteller at det mest sannsynlig blir en liten økning i felleskostnadene, men det er ikke bestemt enda. Det blir tatt opp på ekstraordinært møte i november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 290

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 7 304

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bukkeleitet - Bukk 3

Organisasjonsnummer

923175652

Om sameiet

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie. Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Leilighetene er en del av sameiet Bukkeleitet 3 som består av totalt 40 leiligheter fordelt på 5 bygg. Byggene ligger rundt et felles tun som inviterer til koselig samvær på lyse sommerkvelder, grilling eller en god samtale med naboer og venner. Du finner også et romslig fellesrom med kjøkken der beboerne kan samles for aktivitetkvelder, middager og selskaper. I tillegg kommer felles treningsrom med apparater og utstyr for vekttrening. Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.

Aldersbestemt: Boligene i sameiet har en nedre aldersgrense for kjøper på 50 år. Dersom man er et par hvor kun en person har fylt 50 år tilfredsstilles likevel kravet. For uføre er det ingen aldersgrense.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Styregodkjenning

Det foreligger ikke krav til styregodkjenning av ny eier. Det gjøres oppmerksom på at boligene i sameiet har en nedre aldersgrense for kjøper på 50 år. Dersom man er et par hvor kun en person har fylt 50 år tilfredsstilles likevel kravet. For uføre er det ingen aldersgrense.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets vedtekter begrenser ikke adgangen til dyrehold. Vanlige naborettslige regler gjelder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 687, seksjonsnummer 18 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/35/687/18:

12.02.2016 - Dokumentnr: 127298 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:283

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:395

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:643

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:678

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:679

Rett til å legge og ha liggende grøft for tekniske installasjoner

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:687

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2016 - Dokumentnr: 127298 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:283

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:395

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:643

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:678

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:679

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:687

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2016 - Dokumentnr: 852835 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:687

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2019 - Dokumentnr: 635817 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 20/994

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 02.12.2019, gjeldende Bustad med 20 bueiningar og parkeringskjellar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2019.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst til eiendommen via kommunalvei over i privatvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpnett via private stikk- og fellesledninger. Eigedomen har vassmålar.

Regulerings og arealplaner

I følge Øygarden kommune er området regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse. I henhold til kommuneplanen er grunnen avsatt til boligområde.

Reguleringsplan

PlanID: 124620080011

Plannavn: Reguleringsplan for bustader på Straume sør, gbnr. 35/5, 58 m.fl. - Straume

Ikraftredelsesdato: 30.05.2013

PlanID: 124620080011

Arealformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Kommuneplan
PlanID: 124620130020
Ikraftredelsesdato: 18.06.2015

Støysone
PlanID: 124620060044
Hensynsonenavn: H220_1

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

91 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

92 490 Omkostninger totalt

102 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 752 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 755 690 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 92 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag: 31 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Visninger/Overtakelse per stk. 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

25.09.2024

Vedlegg

Leilighet
Geitevikja 9
5353 Straume



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 10/09/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|--|
| Matrikkeldata: | Gnr:35, Bnr: 687 |
| Hjemmelshaver: | Magne Ingmar Ferstad og Gunvor Nilsine Ferstad |
| Seksjonsnummer: | 18 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 2019 |
| Tomt: | 7 265 m ² |
| Kommune: | Øygarden |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|--|
| Oppdragsgiver: | Magne Ingmar Ferstad og Gunvor Nilsine Ferstad |
| Befaringsdato: | 06.09.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon av, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Kirsten Syljeset

Kontaktperson: Kirsten Syljeset

Beliggenhet:

Boligen har en fin og sentral beliggenhet like i nærheten av Sartor senteret på Sotra. Fra boligen er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Kort avstand til Sartor Senter og med bussavganger til Bergen sentrum. Fra boligen er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blant annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo og Vilvite Sotra.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: SAMEIET BUKKELEITET - BUKK 3

Navn/foretaksnavn: 923 175 652

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 08.08.2019

Stiftelsesdato: 05.06.2019

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Felles trimrom og forsamlingsrom.

Fra stuen er det utgang til balkong på 17,3m².

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

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Installert elbil-lader i 2020.
- Montert ekstra kjøkkenskap i 2021.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 2. Etasje | 65 | 0 | 0 | 17 | 61 | 4 |
| Kjellerbod | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 65 | 5 | 0 | 17 | 61 | 9 |
| SUM BRA | 70 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(8,7m²), bad/vaskerom(5,6m²), soverom(14,4m²), stue og kjøkken(31,1m²), bod(3,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

10/09/2024



Mats Hansen

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

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

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Membranen er fra 2019
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller teknisk rom/fordelerskap på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Merknader:**2. Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplattetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 17,3m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen/varmeanlegget er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Bergen Vest | |
| Oppdragsnr. | |
| 1505240316 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Gunvor Nilsine Ferstad | Magne Ingmar Ferstad |
| Gateadresse | |
| Geitevikja 9 | |
| Poststed | Postnr |
| STRAUME | 5353 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 8 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1505240316

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

Beskrivelse

Bad fliser vegg med bom som er utbedret av utbygger.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bom i fliser vegg er byttet.

Arbeid utført av

Bybo Som utbygger rekvirerte mur og flis firm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert bil lader garasje kjeller plass 22

Arbeid utført av

Kjell Hansen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

BKK 08.09.2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Parkerings plass 22. i garasje anlegg.

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Malerarbeid nå 2024. |
| Arbeid utført av | Foma |

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240316

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|--|----------------------------|---|
| Magne Ingmar Ferstad | f81967b2781e260a53b4256 e9a02f65fc51502b5 | 04.09.2024 19:52:11 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Gunvor Nilsine Ferstad | 474db3328d8b68323eb83 6a1b499af9ac8466441 | 04.09.2024 19:48:22 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1505240316

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



SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Bukkeleitet Bukk-3

Vedtekter fastsatt ved stiftelse, sist endret 30.11.2020

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Bukkeleitet Bukk-3.

Eiendommen, gnr 35 bnr. 687 i 1246 i Øygarden kommune er oppdelt i eierseksjoner etter rådføring og avklaring med seksjoneringsmyndighetene (Fjell kommune) og tinglysingsmyndighetene.

§ 2 Fellesareal

Med fellesarealer forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Videre hører garasjeanlegg til fellesareal hvor hver boenhet får tildelt sin/sine spesifikke P-plass. Felleslokalet med tilhørende bad og treningsrom inngår i fellesarealet men administreres av sameiets styre. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne felles behov. Del av garasje som benyttes av sameierne med garasjeplass inngår i fellesarealene.

§ 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatte bruk av eiendommen.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst. Årsmøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre

nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

§ 6 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

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

Følgende begrensinger gjelder:

- a) Styret i sameiet skal orienteres ved salg eller utleie av seksjonen.
- b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
- c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.
- d) Minst en beboer i boenheten må være fylt 50 år. For uføre er det ingen aldersgrense.

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akonto beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Budsjett for felleskostnader kan vedtas av styret eller av Årsmøtet.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.

Fellesutgifter skal dekke alle kostnader forbundet med drift av fellesanlegget, herunder men ikke begrenset til; forsikringspremie, service på pumpeanlegg, diverse kostnader med uteanlegg, utgifter til rengjøring av fellesarealer, strøm til fellesanleggene samt strøm til belysning, drift og vedlikehold av anlegg for fjernvarme og garasjeport(er) og evt. betjening av sameiets lån.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom deler av garasjeanlegget blir seksjonert til næringsdel, skal denne kun bidra med proratarisk del av driftskostnader som er forbeholdt garasjeanlegget.

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal 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 så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalg § 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 13 Årsmøtet

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

I årsmøtet gir én seksjon én stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning,
2. Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett for neste år.
3. Velge formann
4. Velge regnskapsfører

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets formann, med mindre årsmøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig (elektronisk kommunikasjon akseptert). Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15 Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære årsmøte, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16 Flertallskrav

16-1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

16-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

16-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

16-4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 styreleder og 4 stk. styremedlemmer med en representant fra hvert hus.

Årsmøtet velger formann med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Formannen skal være fysiske personer og eier av en av seksjonene.

Formannen tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Formannen kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har formann rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. To styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

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

§ 19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

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

§ 20 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Mindretallsvern

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

§ 22 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 23 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

§ 24 Forholdet til loven om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Geitevikja 9 - Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | | |
|-------------------------------|---------|---|
| Instamyra | 6 min | 🚶 |
| Linje 441, 442, 445, 448, 449 | 0.5 km | |
| Bergen | 19 min | 🚗 |
| Linje F4, L4, R40 | 16.7 km | |
| Bergen Flesland | 23 min | 🚗 |

Skoler

| | | |
|---|---------|---|
| Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... | 18 min | 🚶 |
| 439 elever, 32 klasser | 1.3 km | |
| Foldnes skule (1-7 kl.) | 28 min | 🚶 |
| 274 elever, 13 klasser | 2 km | |
| Brattholmen skule (1-7 kl.) | 6 min | 🚗 |
| 335 elever, 14 klasser | 2.8 km | |
| Kolltveit skule (1-7 kl.) | 8 min | 🚗 |
| 247 elever, 14 klasser | 3.7 km | |
| Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) | 24 min | 🚶 |
| 474 elever, 19 klasser | 1.7 km | |
| Sotra vidaregåande skule | 25 min | 🚶 |
| 720 elever | 1.8 km | |
| Olsvikåsen vidaregåande skole | 15 min | 🚗 |
| 430 elever, 26 klasser | 10.4 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|---------------|--------|---|
| Straumeparken | 6 min | 🚶 |
| Greenstation | 12 min | 🚶 |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

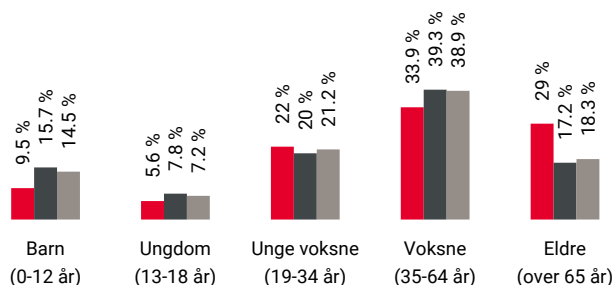
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Straume/Storhilleren | 2 256 | 1 230 |
| Knarrevik/Straume | 12 303 | 5 214 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|--------|---|
| Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) | 8 min | 🚶 |
| 77 barn | 0.6 km | |
| Preg barnehager Straume (1-5 år) | 21 min | 🚶 |
| 74 barn | 1.6 km | |
| Straume barnehage (1-5 år) | 24 min | 🚶 |
| 40 barn | 1.7 km | |


Dagligvare


| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Bunnpris Sartor | 14 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1 km | |
| Meny Sartor | 15 min | 🚶 |
| Søndagsåpent | 1.1 km | |




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

Sport

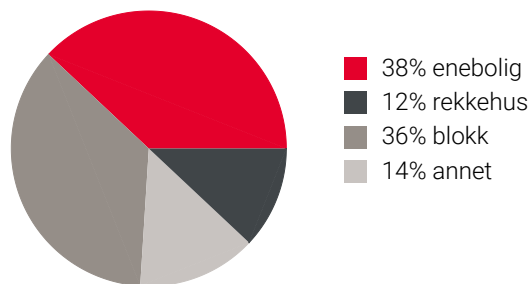
 Straume Idrettspark 18 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

 Bildøy idrettsplass 25 min 
Fotball, sandvolleyball 1.7 km

 MyLife Sotra 8 min 

 MOVA Straumeparken 8 min 

Boligmasse



«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

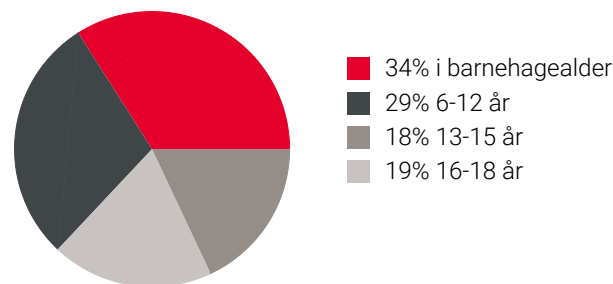


Varer/Tjenester

 Sartor Storsenter 15 min 

 Vitusapotek Sartor Storsenter 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

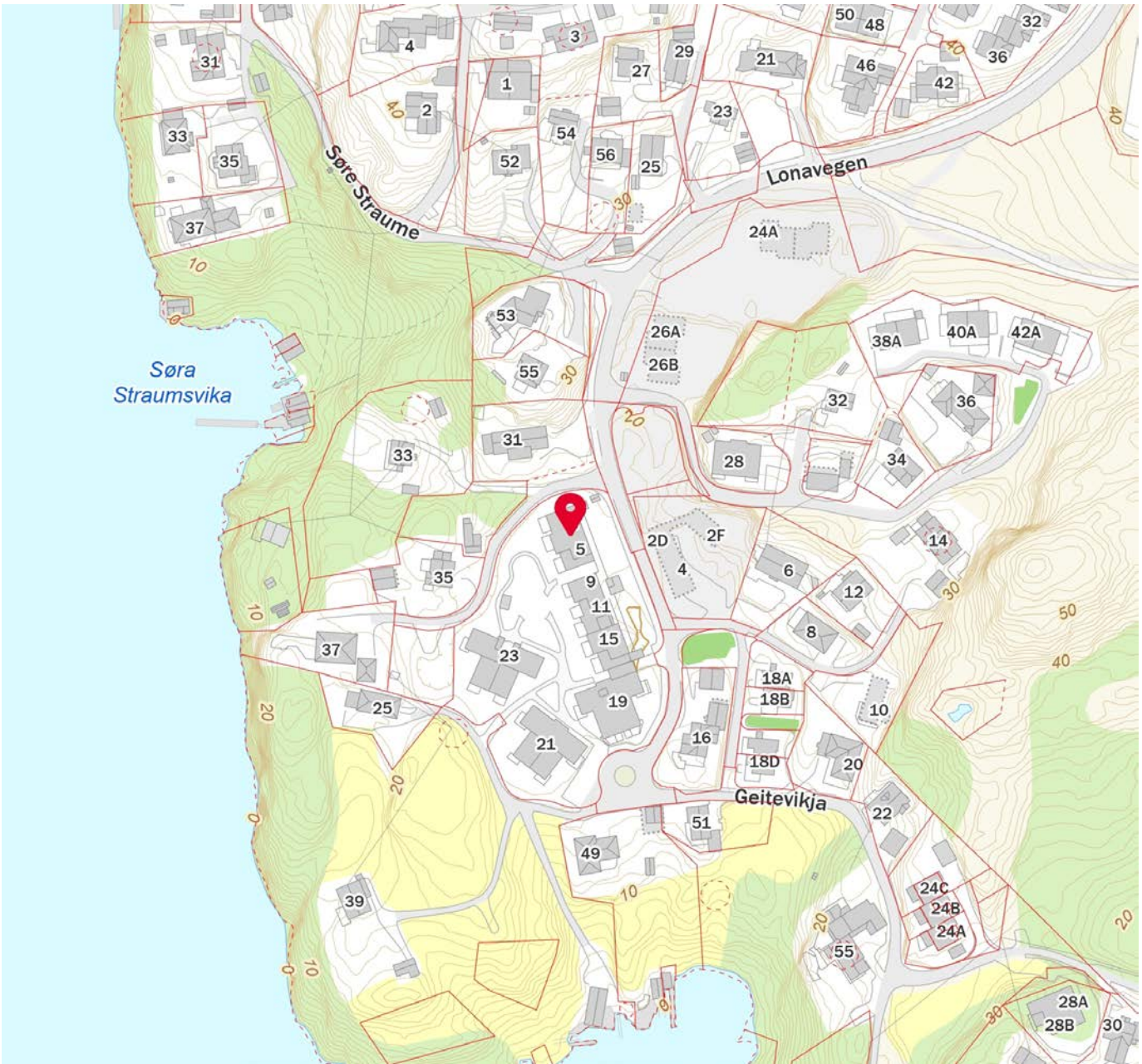
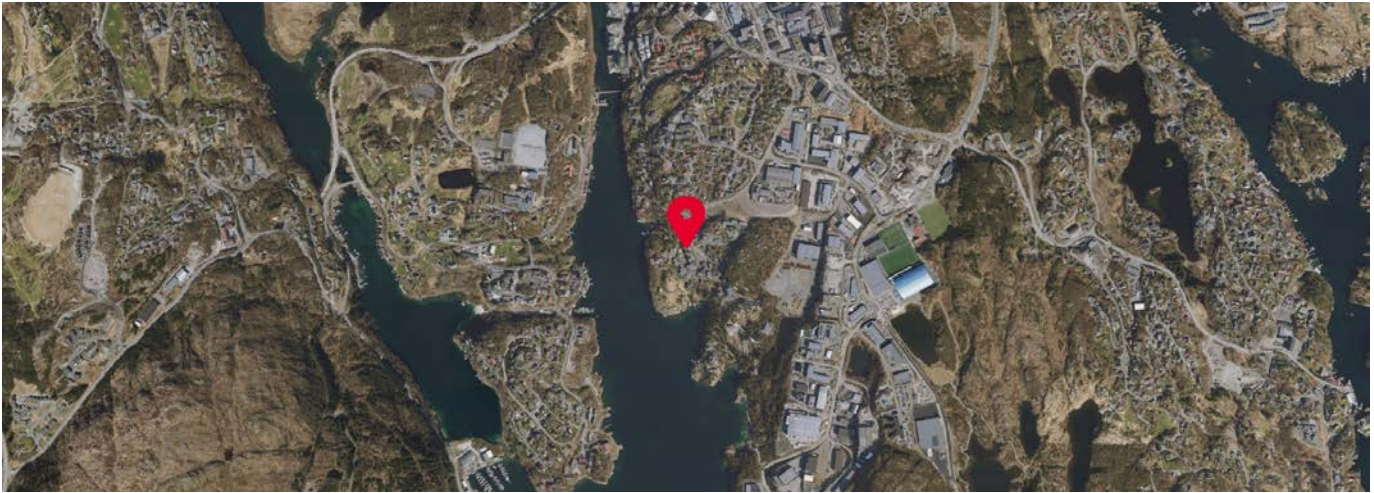


0% 49%

 Straume/Storhilleren
 Knarrevik/Straume
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |



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

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bukkeleitet-Bukk3

Sameierne i Sameiet Bukkeleitet-Bukk3 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 07.05.2024 kl 19:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Felleslokalet.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Saker som er kommet inn til Årsmøtet

- 5.1 Tillegg til vedtektene
- 5.2 Forslag til ordensregler for sameiet Bukkeleitet Bukk 3.
- 5.3 Tillegg til vedtektene
- 5.4 Vedtekter og instruks for valgkomiteen.

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av styreleder og et styremedlem.
- 6.3 Styrets sammensetning etter valget
- 6.4 Valg av valgkomité

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

19.02.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det utbetales styrehonorar for perioden 2022 til 2023 på kr.17 500,-. I budsjettet som ble vedtatt for 2023 var det satt av kr. 35 000,- til styrehonorar. Samtidig ble det vedtatt at styret skulle frasi seg styrehonoraret for siste halvår.

Samtidig foreslår styret at det utbetales styrehonorar for perioden 2. mai 2023 til 7 mai 2024 på kr 45 000,-

Forslag til vedtak: Styrets forslag til honorar godkjennes

5. Saker som er kommet inn til Årsmøtet

5.1 Tillegg til vedtektene

Styret fremmer forslag for Årsmøtet om å legge til et punkt på vedtektene.

Paragraf 17 – 2

Valgkomite:

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer.

Valgkomiteen jobber etter egen instruks.

Endring av vedtektene krever årsmøtets samtykke med minst 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

5.2 Forslag til ordensregler for sameiet Bukkeleitet Bukk 3.

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for sameiet, forslaget følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til ordensregler godkjennes.

5.3 Tillegg til vedtektene

Forslag fra:

Inge Nicolaysen, Thorleif Heimark, Kirsten Syljeset, Kjell Bergesen, Marit Grethe Bjelland og Laila Undertun.

I sameiets vedtekter § 7 avsnitt 3 står det følgende tekst:

" Budsjett for felleskostnader kan vedtas av styret eller årsmøtet".

Dette ønsker minst 10 % av beboerne å få endret til følgende tekst:

" Budsjett for felleskostnader vedtas av årsmøtet".

Styrets innstilling: Styret mener det er mest hensiktsmessig at denne funksjonen ligger til styret. Det er styret som har nødvendig oversikt, og kjennskap til den daglige drift av sameiet, og på bakgrunn av dette utarbeider budsjett, og påfølgende akontobeløp for innbetaling av felleskostnader. Budsjettet behandles og vedtas på høsten, forut for regnskapsårets start, og man er da litt i utakt med dato for avholdelse av årsmøtet.

Selv om rettigheten ligger til styret, vil årsmøtet alltid kunne instruere styret, slik at man har nødvendig sikkerhetsventil på plass.

5.4 Vedtekter og instruks for valgkomiteen.

Forslag fra:

Inge Nicolaysen, Thorleif Heimark, Kirsten Syljeset, Kjell Bergesen, Marit Grethe Bjelland og Laila Undertun.

Sameiets vedtekter og instruks for valgkomite må i sin helhet gjennomgås og oppdateres til neste årsmøte for godkjennelse, eventuelt på et ekstraordinært årsmøte før det.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre nye styremedlemmer.

Disse velges for 2 år.

Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer er:

Gerd Synnøve Ellingsen nr. 17

Kjell Justad nr. 11

Elsebeth Løvmo nr. 21

6.2 Valg av styreleder og et styremedlem.

Da styreleder og et styremedlem trekker seg etter et år må det velges:

Styreleder for et år.

Et styremedlem for et år.

Valgkomiteen legger frem sin innstilling til ny styreleder og et styremedlem på årsmøte.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen legger frem forslag til 3 nye medlemmer til valgkomiteen på årsmøtet.

Årsberetning 2023 for Sameiet Bukkeleitet-Bukk3

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 40 boligseksjoner Gnr...35. og Bnr. 686 - 687..., Geitevikja, Øygarden kommune.

Organisasjonsnummer: 923 175 652

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og 15 arbeidsmøter.

De viktigste oppgavene som styret har tatt seg av i perioden er:

Igangsetting av maler arbeid. Dette var planlagt og det var innhentet priser av det forrige styret. De hadde kontaktet 3 malerfirmaer som kom med tilbud. Styret bestemte seg for at firmaet Format skulle få jobben og den ble igangsatt.

Mange av nedløpsrennene på husene var sprukne og måtte skiftes. I tillegg var tre nedløp montert på en slik måte at de ga fra seg sjenerende dryppelyder. I slutten av januar ble alle disse rennene skiftet. Dette var en reklamasjonssak som har gått over flere år som vi nå fikk avsluttet.

Styret har også hatt mye arbeid og mange møter i forbindelse med port telefonen og varmestyringen som har sluttet å fungere. Dette er en reklamasjons sak som vi har mot Bybo. Det har vært mange møter med Bybo, Kjell Hansen og Lyse. Dette har skjedd både her i sameiet og via Teams. Her har vi hentet inn hjelp fra Vestbo. Der har vi mulighet til å få både teknisk og juridisk hjelp.

Elbil laderne på parkeringen i kjelleren har også vært en ting styret har brukt en del tid på. Det ble oppdaget at en del av laderne ikke var registrert hos Eviny og dermed heller ikke ble lest av forbruk på.

Vedlikehold og påkostninger

Maling av alt det hvite på husene. Her ble arbeidet påbegynt men på grunn av dårlig vær var det umulig å få dette ferdigstilt. Dette blir tatt opp igjen rundt påsketider i år.

Uteområdene ble oppgradert. Det ble kjøpt inn en del nye busker som ble skiftet ut med døde busker. Det ble også kjøpt inn et godt lass med bark som ble lagt utover i bedene på dugnad.

Boligomsetning

I løpet av 2023 ble de siste 5 boligene solgt. Da eier ikke Bybo lenger boliger i sameiet.

En bolig er nå solgt for andre gang og ny eier er flyttet inn.

Internkontroll

Styret har plikt til å ha internkontroll i henhold til forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (internkontrollforskriften). Sameiet benytter Bevar HMS som internkontrollsystem. Gjennomgang og revisjon er utført av HMS kontrollør hos Vestbo. Det er ikke rapportert noen ulykker i forbindelse med arbeid utført av leverandører til sameiet.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

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

Det er siste år ikke registrert skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte 2. mai 2023 bestått av:

Styreleder, Sverre Hovland
Styremedlem, Knut Pettersen
Styremedlem, Helge Espedal
Styremedlem, Kjell-Arne Steinstø
Styremedlem, Berit Jacobsen Forland

Valgkomiteen har bestått av:

Kjell Bergesen, Laila Undertun, Marit Grete Bjelland

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Knut Pettersen
Styremedlem, Helge Espedal
Styremedlem, Kjell-Arne Steinstø

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------|------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| INNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 945 162 | 750 108 | 900 132 | 990 192 |
| Andre inntekter | 3 | 461 918 | 209 912 | 285 500 | 259 400 |
| SUM INNETEKTER | | 1 407 080 | 960 020 | 1 185 632 | 1 249 592 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Styrehonorar | 4 | 17 500 | 21 000 | 35 000 | 45 000 |
| Arbeidsg.,avg., personalkostn. | 4 | 2 468 | 2 961 | 4 935 | 6 345 |
| Andre personalkostnader | 4 | 0 | 0 | 0 | 20 000 |
| Avskrivninger | | 0 | 13 956 | 15 230 | 0 |
| Forretningsfjrsel | | 63 246 | 60 378 | 66 000 | 66 823 |
| Andre honorarer | | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Revisjon | | 6 200 | 5 700 | 6 200 | 6 700 |
| Forsikringspremier | | 125 548 | 116 700 | 126 000 | 132 077 |
| Energikostnader | | 86 554 | 102 966 | 101 800 | 81 362 |
| Andre driftskostnader | 5 | 424 631 | 403 055 | 435 200 | 587 986 |
| Vedlikehold | 6 | 466 801 | 147 505 | 340 000 | 224 136 |
| Miljntiltak | | 941 | 0 | 0 | 0 |
| SUM KOSTNADER | | 1 193 889 | 874 220 | 1 130 365 | 1 175 429 |
| DRIFTSRESULTAT | | 213 191 | 85 800 | 55 267 | 74 163 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 5 177 | 1 282 | 0 | 0 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 5 177 | 1 282 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 1, 2 | 218 368 | 87 081 | 55 267 | 74 163 |
| Overføringer og disponeringer | | 218 368 | 87 081 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|------|---------------|---------------|
| <u>EIENDELER</u> | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| <u>OMLØPSMIDLER</u> | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 5 853 | 0 |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 4 477 |
| Vestbo i mellomregning | | 533 781 | 319 003 |
| Andre fordringer | | 52 176 | 55 132 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Sum omløpsmidler | | 591 810 | 378 612 |
| SUM EIENDELER | | 591 810 | 378 612 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 498 269 | 279 901 |
| Sum opptjent egenkapital | | 498 269 | 279 901 |
| Sum egenkapital | 2 | 498 269 | 279 901 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 47 404 | 84 429 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 46 137 | 14 282 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 93 540 | 98 711 |
| Sum gjeld: | | 93 540 | 98 711 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 591 810 | 378 612 |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Sverre Hovland
Styreleder

Helge Espedal
Styremedlem

Berit Jacobsen Forland
Styremedlem

Kjell-Arne Steinstrj
Styremedlem

Knut Pettersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 2022 |
|---|-------------------|---------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 279 901 | 178 864 |
| B. Endring disponible midler | | |
| i resultat (se resultatregnskap) | 218 368 | 87 081 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 0 | 13 956 |
| B. i retts endring i disponible midler | 218 368 | 101 037 |
| C. Disponible midler | 498 269 | 279 901 |
| <u>Spesifikasjon av disponible midler:</u> | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 533 781 | 319 003 |
| Kortsiktige fordringer | 58 029 | 59 609 |
| Omløpsmidler | 591 810 | 378 612 |
| Kortsiktig gjeld | -93 540 | -98 711 |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 498 269 | 279 901 |

Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2023 | i retts resultat | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------|------------------|------------|
| <u>Endring av egenkapital i 3r</u> | | | |
| Annen egenkapital | 279 901 | 218 368 | 498 269 |
| Sum egenkapital 31.12. | 279 901 | 218 368 | 498 269 |

Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 3840 Andre inntekter i sameie | -10 000 | 10 000 |
| 3841 Felles TV-anlegg | 232 500 | 196 312 |
| 3846 Utleie av felleslokaler | 6 700 | 3 600 |
| 3885 Diverse inntekter fri | 232 718 | 0 |
| Sum | 461 918 | 209 912 |

3840 Oppstartskapital for mye innbetalt i 2022, tilbakebetalt i 2023.
3885 Fordeling av kostnader vedr. malerarbeid.

Note 4 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 5310 Styrehonorar | 0 | 21 000 |
| 5335 Avs. styrehonorar / annet honorar | 17 500 | 0 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 0 | 2 961 |
| 5929 Avsatt arbeidsgiveravgift | 2 468 | 0 |
| Sum | 19 968 | 23 961 |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 6361 Fellesvask | 43 749 | 35 482 |
| 6389 HMS | 12 820 | 10 773 |
| 6390 Andre driftskostnader | 25 006 | 0 |
| 6391 Snj ³ king strjng | 26 949 | 36 093 |
| 6500 Verktrj og redskaper | 0 | 5 574 |
| 6551 Njklr, l ³ ser o.l | 33 735 | 23 786 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 38 019 | 27 458 |
| 6623 Gartnertjenester | 0 | 56 875 |
| 6800 Kontorrekvisita | 2 528 | 0 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 240 226 | 198 430 |
| 7741 Kurskostnader | 1 600 | 8 584 |
| Sum | 424 631 | 403 055 |

Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold | 6 146 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 45 924 | 20 500 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 10 091 | 11 392 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 171 055 | 0 |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer | 7 456 | 25 528 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 24 325 | 21 932 |
| 6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler | 75 218 | 38 763 |
| 6620 Reperasjon og vedlikehold av utstyr | 0 | 2 562 |
| 6624 Vedlikehold ventilasjon | 10 243 | 8 675 |
| 6641 Malerarbeid | 95 000 | 1 455 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 21 344 | 16 699 |
| Sum | 466 801 | 147 505 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bukkeleitet-Bukk3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bukkeleitet-Bukk3

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Sverre Hovland (sign.) | 17.04.2024 |
| Styremedlem | Berit Jacobsen Forland (sign.) | 17.04.2024 |
| Styremedlem | Kjell-Arne Steinstø (sign.) | 17.04.2024 |
| Styremedlem | Helge Espedal (sign.) | 17.04.2024 |
| Styremedlem | Knut Pettersen (sign.) | 17.04.2024 |

For Vestbo BBL

| | | |
|--|-------------------------|------------|
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 18.04.2024 |
|--|-------------------------|------------|

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Bukkeleitet - Bukk 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bukkeleitet - Bukk 3 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-18 21:27:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7SCFG-154Z5-U3K34-G626Q-5PGDU-55PPD

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>



Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor 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.

Vis hensyn ved bruk av mobiltelefonen på terrassen. Når mobilen settes på høyttaler, vil lyden spre seg og naboene hører hele samtalen.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 21.00 på hverdager og mellom kl. 08.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

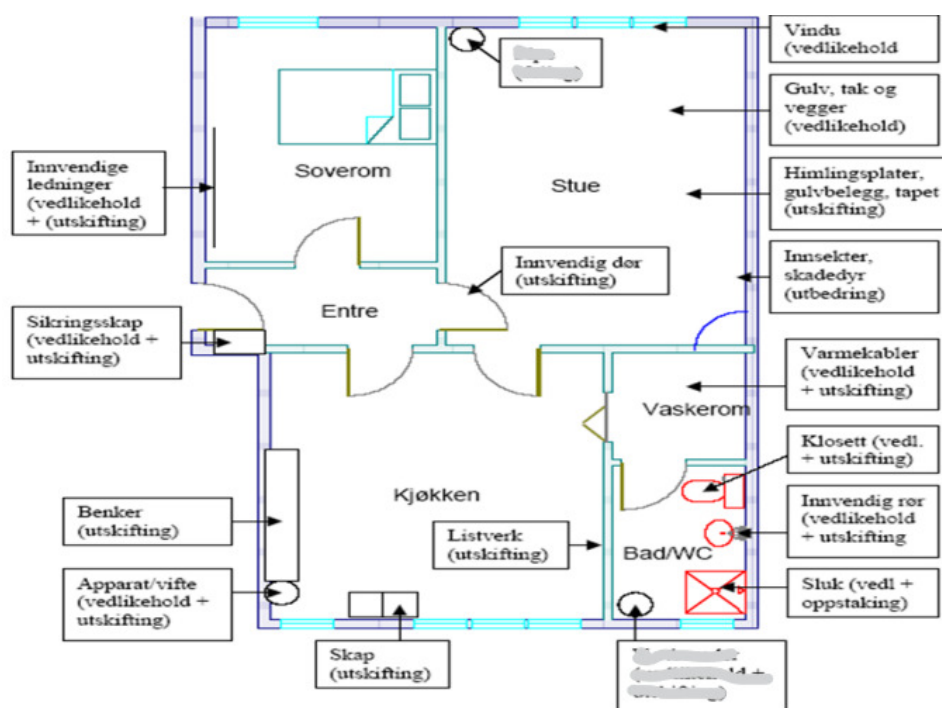
Naboer bør varsles i god tid før renovering som vil føre til boring og hamring, slik at naboer kan planlegge rundt dette hvis det er nødvendig.

Dette innebærer at varsel skal gå til så mange som mulig som blir berørt av dette, det vil si hele etasjen, både over og under. Vær oppmerksom på at tak, vegger og gulv inneholder strømførende ledninger.

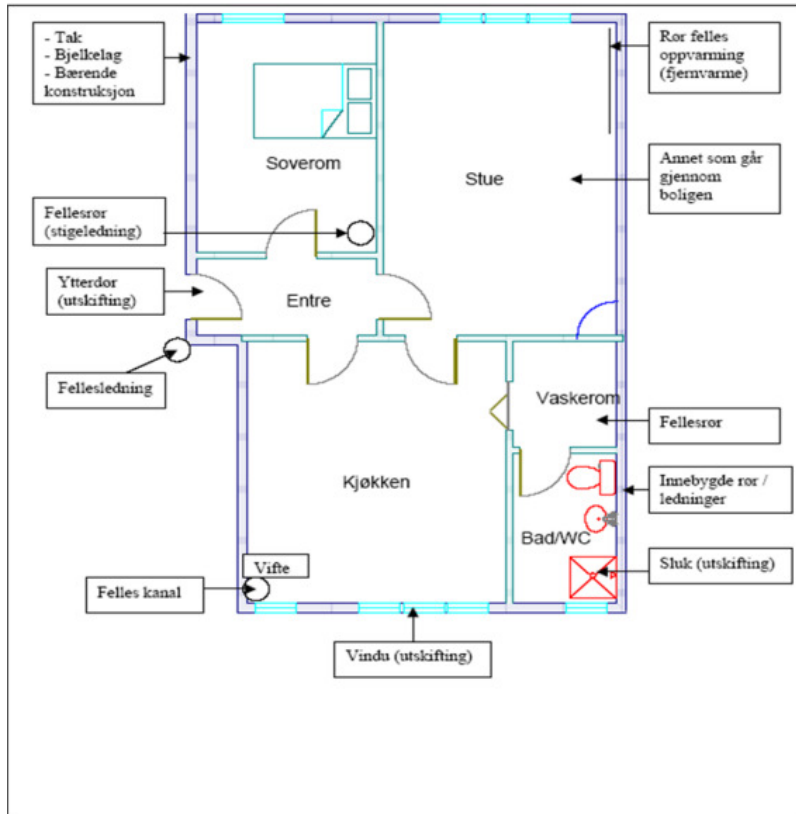
3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsør. Se Vestbo sin generelle oversikt på ansvar.

Eiers Ansvar



Sameiets Ansvar



4. Bruk av terrassen

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Slukene på terrassen må renses jevnlig for å unngå at det renner vann ned på terrassen under. Dette gjelder også svalgangen på hus 1 og 2.

5. Brannvern

Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Se også regler for brannvern som er opplyst i Sameiet.

6. Sjøppel

Sjøppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Det må brukes poser til matavfall, helst to for å unngå at matfallet faller ut av posen.

Bio avfallsposene finner dere i egen boks i garasjen eller kan hentes hos Øyvar / Gjenvinning.

Bruk også poser til restavfall og knyt til.

Papir/papp må rives opp før sortering, papp kan også leveres til Øyvar gratis.

Plast sorteres i egen beholder.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Ved kildesorterings området skal det være ryddig,

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. 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)

Det må ikke plasseres mat til husdyrene ute på terrasse over natten, da det tiltrekker seg andre dyr, rotter, fugler etc.

8. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass (er), som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer biler.

Dette gjelder også ved utleie.

Gjeste plassene er beregnet for gjester av sameiet og skal ikke brukes av seksjonseier eller leietakere.

Det må ikke oppbevares brennbare ting i garasjen.

GASSFLASKER SKAL IKKE OPPBEVARES I GARASJEN.

Garasjen bør holdes ryddig, den er ikke et oppholdsrom eller bod. Garasjeplass kan ikke utleies til utenforstående.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Veiene inne på området med belegning stein er ikke dimensjonert for bilkjøring. For å unngå skader på belegnings steinene bør bilkjøring unngås.

9. Lading av el-sykkel og el-sparkesykkel

- Vær til stede mens batteriet lades og unngå lading om natten
- Lad batteriet på brannsikkert underlag i god avstand fra brannfarlig materiell
- Lad helst utendørs, feks . på terrassen
- Ved lading innendørs: sjekk at batteriet ikke har synlige skader.

10. Bruk av fellesareal.

Fellesområdet må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboeren er selv ansvarlig for enhver skade beboeren eller folk i beboerens tjeneste påfører eiendommen. Opphold av heisen må begrenses til et minimum. Møbler mv. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.

Uteområdene er felles eie og har stor betydning for trivselen vår. Ta godt vare på uteområdet, vern vegetasjon og beplanting og hold god orden. Til og fra leilighetene skal det brukes gangvei.

11. Bodene

Det må tas hensyn til hva som oppbevares i bodene. Av hensyn til brannfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig material eller oppbevare gjenstander på en slik måte at det er til brannfare. Samt det er ikke lov å oppbevare mat i bodene av fare for skadedyr som kan tiltrekkes av det.

I bodene er det plassert sprinkelanlegg og i den forbindelse må det ikke plasseres ting helt opp til taket. Det må være en passasje slik at sprinkleranlegget vil fungere ved eventuelt brann.

GASSFLASKER SKAL IKKE OPPBEVARES I BOD.

12. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre eller fra Vestbo til sameiets beboere skjer via e-post eller rundskriv.

Henvendelser til styret bør sendes pr. e-post eller dersom det haster pr. telefon til en av styrets medlemmer.

Dersom det er kommentarer eller svar i forbindelse med utsendt e-post fra styret, bruk tasten» svar» i eposten og styret vil følge opp saken. Å svare til alle i sameiet kan føre til unødvendig støy/ misforståelser om ting som styret kan svare på og eventuelt gi tilbakemelding til alle i sameiet om nødvendig.

Spørsmål til Sameiets leverandører som gjelder fellesområde må sendes til Styret, som igjen henvender seg til den aktuelle leverandør. Dette for å ha en formell kontakt med leverandørene og at det ikke oppstår unødvendig misforståelser.

13. Brudd på ordensreglene

Brudd på husordensreglene for sameiet anses som mislighold.

Det er enhver eiers og leietakers plikt å sørge for at ordensreglene følges.

Ordensreglene blir lagt frem på årsmøte 2024.



Fjell kommune
Plan- og utbyggingssjefen

Melding om vedtak

Delegert Plan- og utbyggingssjefen - saksnr 19/356

Mottakar:
OG ARKITEKTER AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

| Ferdigattest jf. pbl. § 21-10 | | | |
|---|------------|--------------------------|--------------------|
| Saksnr: 2017/520 | | Løpenr: 35750/2019 | |
| Eigedom/byggjestad Geitevikja 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, og 17, 5353 Straume | | | |
| Gnr 35 | Bnr 686 | Festenr | Seksjonsnr 1-20 |
| Ansvarlig søker: OG ARKITEKTER AS | | Tiltakshaver: BYBO AS | |

| Spesifikasjon | | | |
|---|--|---|---------------------------|
| Søknad ferdigattest motteke: 22.11.2019 | | Søknad ferdigattest komplett: 22.11.2019 | |
| Kva slags tiltak/bygg: Bustad med 20 bueiningar og parkeringskjellar | | | |
| Vedtak gjort av: Delegert plan- og utbyggingssjefen | | Vedtak dato: 19.05.2017 | Vedtaksnr.: DPU 17/230 |
| Oppdatert gjennomføringsplan: Versjonsnr. 9, datert 20.11.2019 | | | |

| Merknader |
|---|
| Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner. Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka. Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for. |

| Klage |
|---|
| Ferdigattest er eit enkeltvedtak som kan klagast på. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30. Klagen skal stilast til fylkesmannen, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram. |

Postadresse:
Postboks 184
5342 STRAUME

Besøksadresse:
Rådhuset

Telefon: 55 09 60 00
Telefaks: 55 09 60 01
www.fjell.kommune.no

Bankkonto:
Bankkonto for skatt og avgift:

5261 05 00013
6345 06 12466

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følger av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.

| Underskrift | | |
|-------------|------------|---------------------|
| Stad | Dato | Stempel/underskrift |
| Straume | 02.12.2019 | Irene Nesse Vorland |

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

BYBO AS
FJELL VATN AVLØP OG RENOVASJON AS
Postboks 1137 Sentrum 5809 BERGEN
Lonavegen 20 5353 STRAUME



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Geitevikja 9
5353 STRAUME

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Folgerø

Telefon: 404 74 045
E-post: torbjorn.folgero@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre