

Drotningsvikveien 124D



Velkommen til

Drotningsvikveien 124D



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2024

Drotningsvik

Lekker 3-roms m/moderne standard. Fantastisk terrasse på 56m² m/gode solforhold. Garasje m/el-lader. Trappefri adkomst!

Prisantydning	3 790 000,-
Omkostninger	106 390,-
Totalpris	3 896 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 000,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Tomt	8 527 kvm, eiet

Megler	Hamza Yousaf Choudhary
Telefon	941 12 222
E-post	hamza@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Hamza Choudhary har gleden av å presentere Drotningsvikveien 124D - En nydelig 3-roms med svært god standard, fantastiske uteområder og optimale solforhold! Bosett deg i et ettertraktet og veletablert boligområde med kort avstand til alt du måtte trenge av service- og fasilitetstilbud i hverdagen.

- Trappefri adkomst - passende flere livsfaser
- Privat, skjermet terrasse på 56m² (!)
- Varmepumpe
- Innvendig bod + ekstern bod like utenfor egen inngangsdør - gull for ekstra oppbevaring
- Parkeringsplass i lukket anlegg med elbil-lader

- Kort vei til flotte turområder
- 1 min gange til buss
- 5 min gange til Drotningsvik senter
- 5 min kjøring til Sartor Storsenter og Vestkanten

- Entré, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og innvendig bod

Arealer og innhold

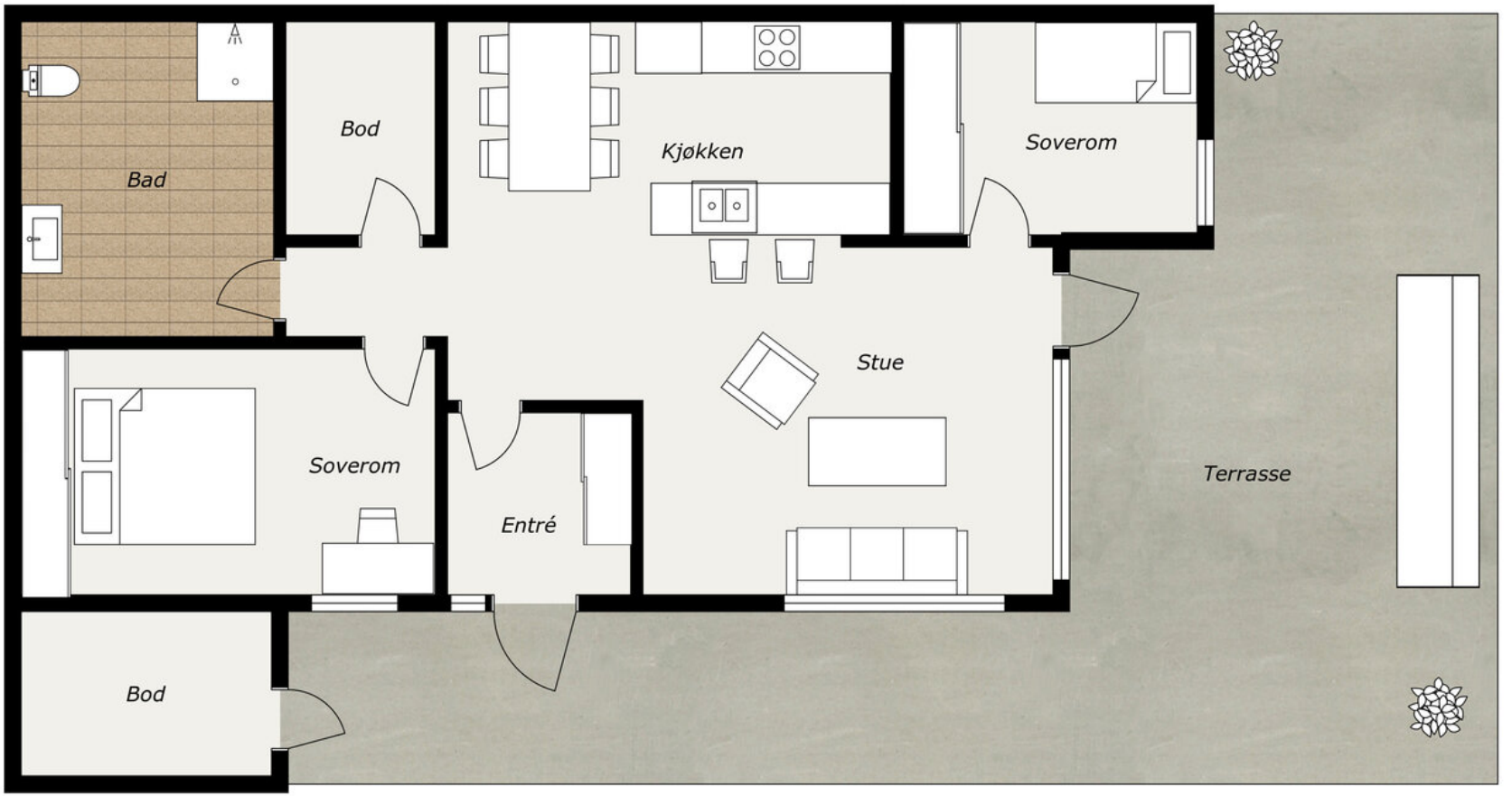
BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og innvendig bod
BRA-e: 5 kvm. Bod med egen inngang
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

IMOTIV.NO

Drotningsvikveien 124D



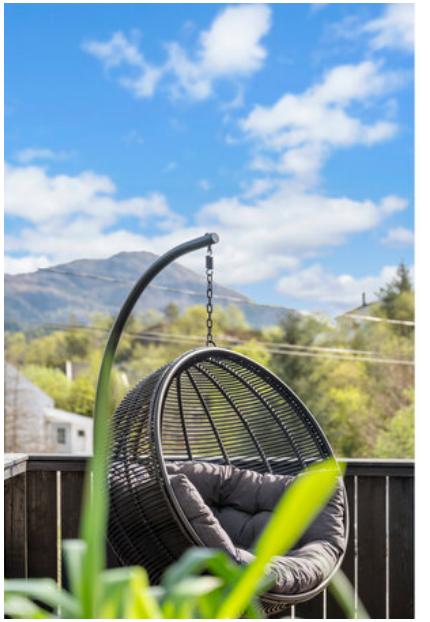
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

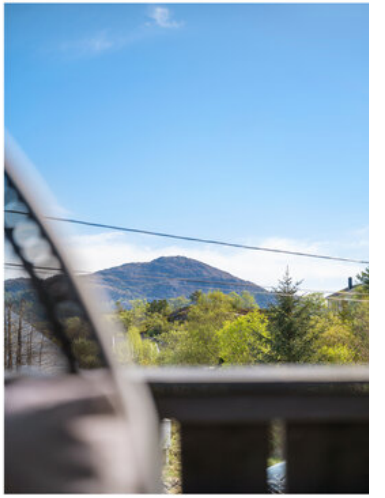














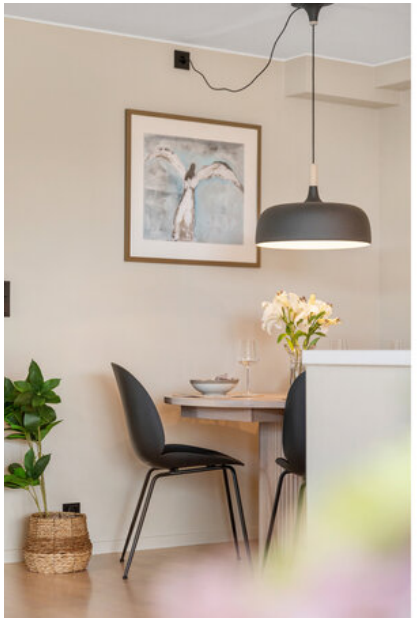


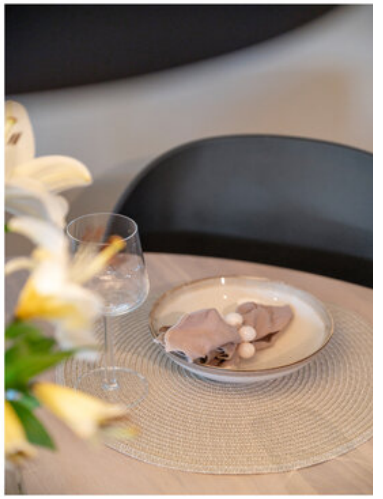






















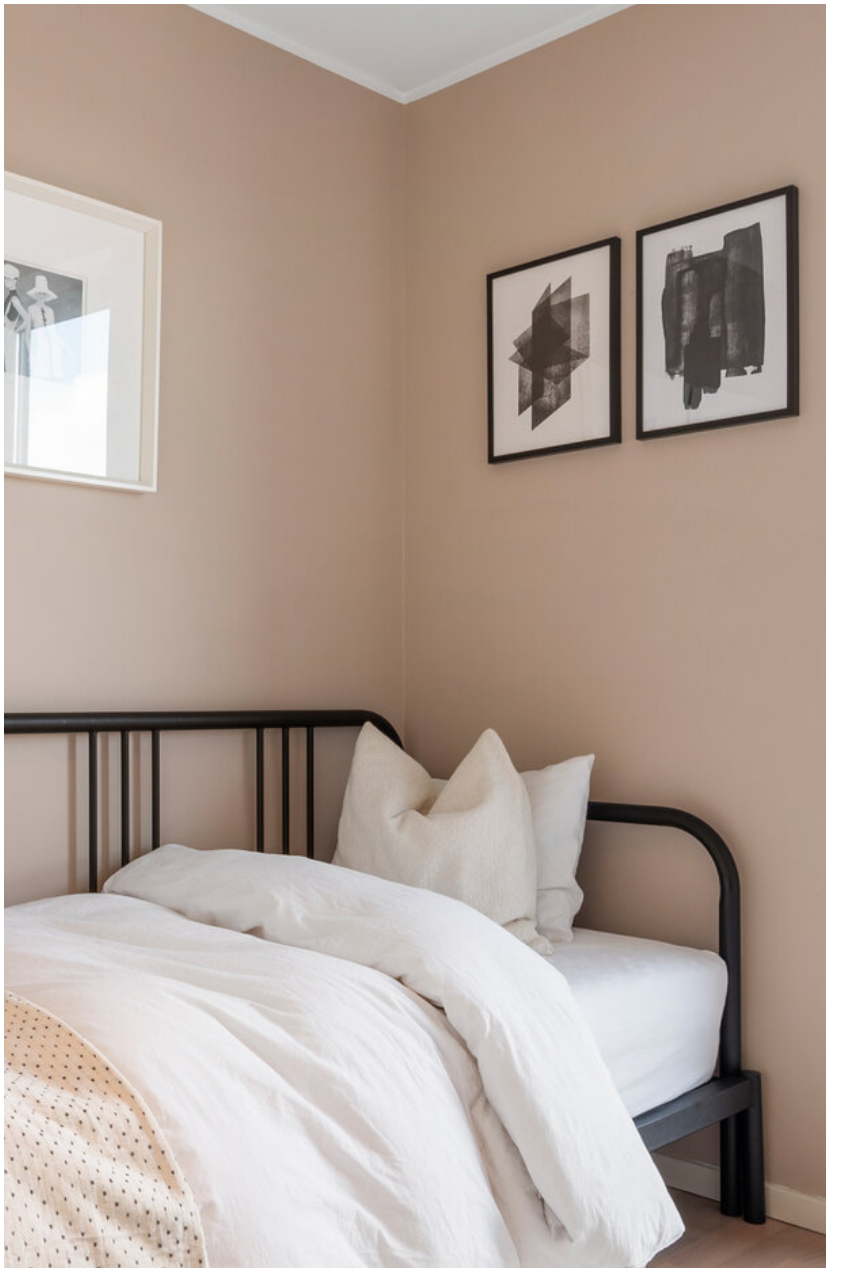













EXCLUSIV



















Informasjon

Drotningsvikveien 124D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0048/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Drotningsvikveien 124D, 5179 GODVIK
Gnr 137, bnr 209, snr 1 i Bergen kommune

Selger
Andrea Elisabeth Feidje Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
94 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
95 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
106 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
3 885 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
3 896 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
2

Innhold
BRA-i 76m^2: entré, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og innvendig bod.
BRA-e 5m^2: bod med egen inngang.

De oppgitte arealene er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Modernisering og påkostninger

- Installert solskjerming via Kjells Markiser. Lystette markiser på begge soverom, og markise i stue med medium dekke
- Skreddersydd persienner på verandadør og vindu i stue
- Malt alle vegger i stue/kjøkken, hovedsoverom og gang
- Fuget lister i stue/kjøkken
- Byttet håndtak på kjøkken og bad
- Malt gang, lagt tapet og bygget nytt oppbevaringssystem med benk slik at man lett kan sette seg ned for å ta på sko
- Byttet ventiler på soverom
- Byttet dørhåndtak på alle dører innvendig
- Installert alarmsystem med kodelås på ytterdør slik at man ikke trenger nøkler (abonnement hos Sector Alarm kan overtas av ny eier for kr 426,- i mnd)
- Kjøpt privat hageslange som er installert ved inngangsdør
- Lagt sement ved inngangsdør for å støpe "plattingen" bedre

Sammendrag selgers egenerklæring

- Sprekk i fuge i flis på vegg. Slitasje på membran i dusj.
- Ladeboks i garasje. Avtale med riverty via sameiet, som tar seg av månedlig faktura.
- Naboene over skal bygge et gjerde ute som skal skjerme for folk og lyd. Ingen bemerkelsesverdi lyd som blir sjenerende. Ellers diskuteres det om dørene skal byttes ut.
- Gjorde radonmåling gjennom Radonor. Utført i 2023, verdi: 46 Bq/m3.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur av betong.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Vinduer med isolerglass.
- Pulttak tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Elektrisk grunnet manglende samsvarserklæring på anleggets hovedinstallasjon.
- Overflater på bad grunnet registrert riss/sprekker i flisfuger på vegg.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder, samt at det på grunn av flislim ikke er mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeløsning i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Varmepumpe i stue
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, strøm i fellesareal, felles byggforsikring, dugnad, brøyting/salting, serviceavtale garasje, renhold samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er nylig vedtatt at felleskostnadene vil øke til kr 3 000,- fra og med 01.06.2024.

Kommunale avgifter
Kr 9 236,-pr. 2024

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 236,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 4 434,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 877 155,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 333 188,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
STIATUNET SAMEIE, orgnr. 992282002

Forretningsfører
OBOS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det arrangeres årlige dugnader hvor alle oppfordres til å stille.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92607096

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 527 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering
Parkeringsplass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg.
Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en flott beliggenhet i et etablert boligområde i rolige omgivelser med nærhet til flott natur samtidig som det er kort vei til de fleste servicetilbud og det meste man skulle trenge i hverdagen. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper. Beliggenheten byr på gode oppvekstsvilkår med trygg skolevei og flere barnehager i området. God nærhet til Breivikstølen ballbane og Alvøen idrettspark.

Fra boligen er det gangavstand til Kanutten barnehage Drotningsvik, og Alvøen skole (1-7 kl.). Det er kun 1 minutts gange til bussholdeplass med linje 49, 424, 441 og 445. Nærmeste dagligvare er Rema 1000 på Drotningsvik senter, bare en 5 minutters spasertur unna. Her finner man også flere servicetilbud. For et bredere utvalg fasiliteter ligger Sartor Storsenter bare 5 minutter unna med bil, i tillegg finner man Vestkanten storsenter også bare 5 minutters kjøring unna. På Vestkanten har man et stort utvalg av aktiviteter som blant annet badeland, bowling, iskanten og treningssenter. Senteret byr også på gode

shoppingmuligheter med et godt tilbud av butikker og flere spisesteder.

Området byr på flotte turmuligheter. Her kan blant annet Alvøyskogen, Lyderhorn og Kanadaskogen nevnes som er perfekt for både for jogging, spaserturer i naturen og badeplass. Man kan også ta turen til Godvik kai for fiske muligheter, badeplass med liten sandstrand og stor plen. Perfekt sted å nyte de fine dagene Bergen har å by på!

En kort prat med selger:
Hva var det viktigste for deg ved kjøpet av boligen?
- Det viktigste for meg når jeg kjøpte var avstand til jobb, samt enkel kollektivtransport til ulike steder. Leiligheten er særdeles åpen, som gjør det veldig lett å samle folk når vi har besøk. Boligen har to soverom som var viktig for meg da jeg kunne få besøk fra venner og familie. I tillegg var lett tilknytning til natur og markløype viktig for meg da jeg liker å være i fysisk aktivitet i frisk luft.

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne stemningen og lynnet med leiligheten mest. Jeg har elsket å bo her, og elsket å være hjemme i leiligheten. Den er rolig, men romslig. Uteplassen har vært helt magisk på sommeren da det har vært en forlengelse av stuen, og helt fantastisk å ha grillfester og andre sammenkomster på. Til syvende og sist så er boligen og beliggenheten så utrolig enkel. Lett adkomst, gode transportmuligheter, flott med Nærsenteret og Vestkanten storsenter ikke langt unna. Gode turmuligheter.

Hva liker du best med beliggenheten?
- Jeg er oppvokst i Oslo og har derfor vært vandt til støy fra gatene og lett adkomst til sentrum. Denne leiligheten har vært helt perfekt for meg, da jeg har fått en helt egen ro når jeg er hjemme, men det er lett å komme seg til sentrum dersom ønskelig. I tillegg er det flere barnehager/skoler/lekeplasser i nærområde som er perfekt for barn. Loddefjord idrettspark er kun 3 km unna, og helt perfekt for de som liker å gå tur, spille fotball, frisbeegolf eller løpe på bane. Drotningsvik senter som har alt en trenger - matbutikk, frisør, diverse restauranter, treningssenter, og noen andre butikker.

Fortell om dine favoritturer i nabolaget?
- Den turen jeg har gått mest er joggeturen bort til Loddefjord idrettspark og jogget rundt i lysløpen der. Helt perfekt på kveldene da det er lys, og varierende terreng. Jeg jobber på Haakonsvern og har derfor løpt en del til jobb, via loddefjord idrettspark og gjennom alvøen som er en helt perfekt tur på ca. 7 km. På sommeren har vi pleid å gå til Storavatnet eller lille Kiplevatne og badet, noe som er helt magisk når solen steker.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Buss går fra riksvei 555, som tar deg til sentrum på 13 minutter. Samt buss rett nedenfor som tar deg til Storavatnet terminal.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er en blanding av eldre og yngre eiere. Det er varierende hvor aktive forskjellige folk er, men det er plass til å være den man er og forståelse dersom man ikke kan delta på dugnader eller møter. Alle er motiverte til å ha det beste sameiet, og samarbeider godt for å ha det best mulig. Vi har to dugnader i året, som pleier å være hyggelig samt årsmøte og diverse andre møter. Om man er tilbaketrukken og vil være for seg selv er det rom for det, og dersom man vil være delaktig tas det godt imot.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.10.2008. Ferdigattesten gjelder nybygg bolig hus 1, 2 og 3.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 137 bnr 209, Drotningsvik, Stiahagen, datert 27.09.2006, regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Planid: 16710000 - Laksevåg. Gnr 137 bnr 8 mfl., Stiavatnet - berøringsgrad 16,6%.

Begrensninger (reguleringsplaner på grunnen):
- Frisiktsone - berøringsgrad 1,3%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 0,2%
- Støysone - flystøy, gul sone iht. T1442: 2008 og 2060 prognose - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 45,6%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 0,7%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 62990000 - Laksevåg. RV 555, reguleringsplan for sambandet Sotra - Bergen, fra Fjell kommunegrense til Storavatnet

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 22.11.2007 - Dokumentnr: 958421 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:137 Bnr:145
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:137 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 24.12.2007 - Dokumentnr: 1062760 - Seksjonering
Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/2184

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser om at sameiet planlegger utvendig vedlikehold av byggene de nærmeste årene. Sameiet sparer til dette, men det er noe usikkert om de kommer i mål med dagens fellesutgifter. Det er derfor vanskelig å estimere fremtidige utgifter helt, men ny eier må påregne at det kan komme en kostnad i forbindelse med dette i form av økte fellesutgifter eller eventuell fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at det er mottatt nabovarsel vedr. bygging av Sotrasambandet. Ny eier må påregne perioder med sprenging, økt trafikk og støy.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på kr 60 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 9 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 21.900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 27 851,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2024

Ansvarlig megler

Hamza Yousaf Choudhary, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94112222

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Drotningsvikveien 124D

Drotningsvikveien 124 D 5179 GODVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 2007
BRA: 81 m^2
BRA-i: 76 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	3	0	0

Supertakst
GNR: 137 BNR: 209 SNR: 1
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Drotningsvikveien 124 D
5179 Godvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/14289

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Mangler samsvarserklæring på anleggets hovedinnstallasjon (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon fra byggeår anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
37mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Eldre montasjehull på vegg i dusjsonen (TG 2)
- Tettet med fugemasse / silikon. Ikke funnet tegn til lekkasjer ved kontroll via inspeksjonsluke og ved hulltaking fra tilstøtende bod/teknisk rom til dusjsonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder og overnevnte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.2.2024

Rapportdato
23.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Elisabeth Feidje Arnesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Drotningsvikveien 124 D, 5179 Godvik**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **137** Bruksnr: **209** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vinduer med isolerglass. Pulttak tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte slette himlinger.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og entré. Varmepumpe i stue.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk (styres fra kjøkkenventilator).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	81	76	5	0	56
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**56**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	81	72	9	- Entré: 4,2 m² - Stue/kjøkken: 33,6 m² - Gang: 1,9 m² - Bad: 9,2 m² - Soverom 1: 12,5 m² - Soverom 2: 7,6 m² Takhøyde stue: 2,38m 3,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod med egen inngang: 5,0 m² - Innvendig bod/teknisk rom: 3,8 m²
Totalt m²	**81**	**72**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-1

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at påføring på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Terrasse på 55,6 m² med dekke av terrassebord i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover normal slitasje.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Ikke opplyst om oppgraderinger etter byggeår utover montering av ladeboks til el-bil i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Mangler samsvarserklæring på anleggets hovedinnstallasjon (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon fra byggeår anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.13 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	

Utført service/vedlikehold som egeninnsats i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.16 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Fallforhold:
37mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Eldre montasjehull på vegg i dusjsonen (TG 2)
- Tettet med fugemasse / silikon. Ikke funnet tegn til lekkasjer ved kontroll via inspeksjonsluke og ved hulltaking fra tilstøtende bod/teknisk rom til dusjsonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder og overnevnte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekk styres fra kjøkkenventilator.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Benyttet eksisterende hull i vegg på teknisk rom. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Oppdragsnr.
32-0048/24

Selger 1 navn
Andrea Elisabeth Feidje Arnesen

Gateadresse
Drotningsvikveien 124D

Poststed
GODVIK

Postnr
5179

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 10

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

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

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: Sprekk i fuge i flis på vegg. Siltasje på membran i dusj.

Document reference: 32-0048/24

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

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks i garasje. Avtale med riverty via samelet, som tar seg av månedlig faktura.

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: Nei

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
Beskrivelse: naboene over skal bygge et gjerdet ute som skal skjerme for folk og lyd. Ingen bemerkelsesverdig lyd som bil sjenerende. Ellers diskuteres det om dørene skal byttes ut.

Document reference: 32-0048/24

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjorde radonmåling gjennom Radonor, som ble godkjent.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 46 Bq/m3

Filer

Radonor_1.pdf

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

Document reference: 32-0048/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

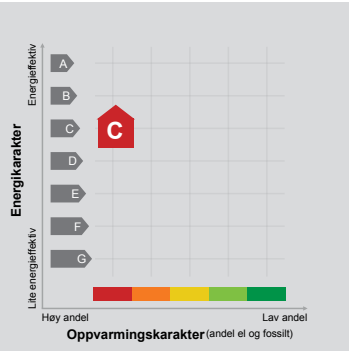
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 32-0048/24

ENERGIATTEST

Adresse	Drotningsvikveien 124D
Postnummer	5179
Sted	GODVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23674823
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	a30c8be2-33cf-4c9d-8d96-732ff28610bf
Dato	16.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Drotningsvikveien 124D
Postnummer: 5179
Sted: GODVIK
Kommune: Bergen
Bolignummer: U0101
Dato: 16.02.2024 12:29:22
Energimerkenummer: a30c8be2-33cf-4c9d-8d96-732ff28610bf

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 137
Bruksnummer: 209
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23674823

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Drotningsvikveien 124D

Nabolaget Drotningsvik/Øvre Godvik/Skarshaugen - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Alvøen skole (1-7 kl.)	**18 min**
342 elever, 20 klasser	1.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	**6 min**
487 elever, 35 klasser	3.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	**9 min**
400 elever, 36 klasser	5.1 km
Olsvikåsen videregående skole	**10 min**
430 elever, 26 klasser	5.6 km
Sotra vidaregåande skule	**10 min**
720 elever	6.3 km

Offentlig transport

Stiaberget	**1 min**
Linje 49, 424, 441, 445	0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**14 min**
Linje L4, F4, R40	11.7 km
Bergen Flesland	**17 min**

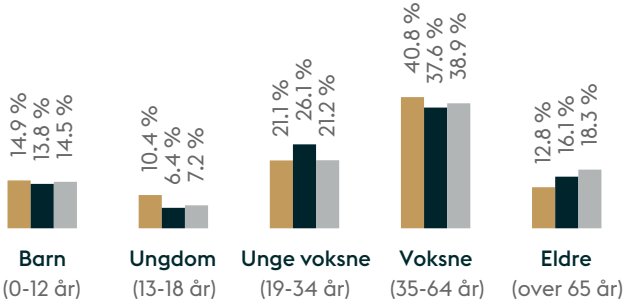
Barnehager

Kanutten (0-5 år)	**13 min**
92 barn	0.9 km
Kladden kanvas-barnehage (0-5 ...	**18 min**
88 barn	1.2 km
Godvik barnehage (0-5 år)	**27 min**
76 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Drotningsvik	**5 min**
Rema 1000 Godvik	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drotningsvik/Øvre Godvik/S...	3 203	1 251
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Breivikstølen ballbane	14 min
Janaveien ballplass	17 min
Sprek & Blid Drotningsvik	5 min
SKY Fitness Drotningsvik	6 min

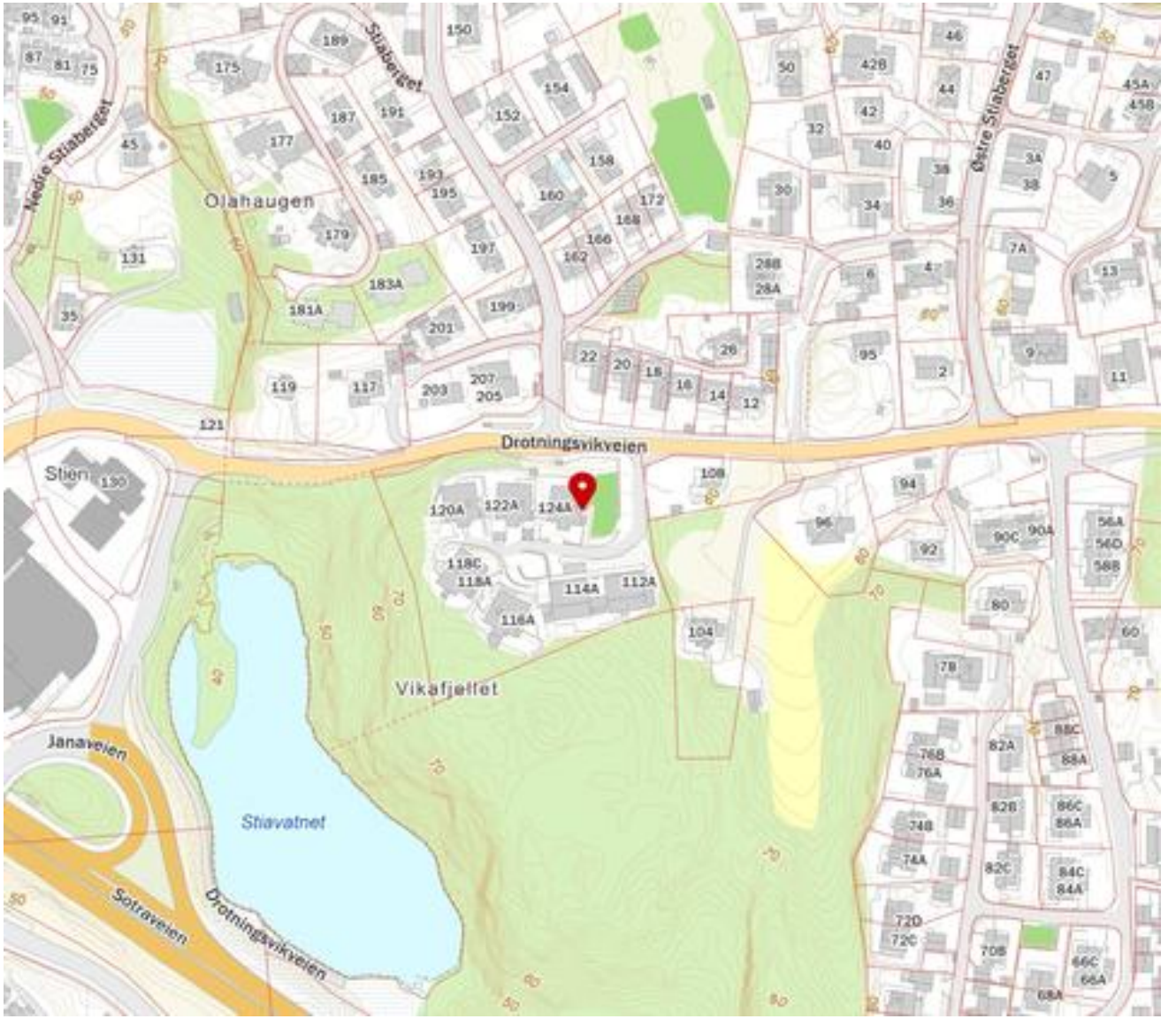
«Det er mange hyggelige folk her, og veldig koselig. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter for

Stiatunet Sameie,

Organisasjonsnr: 992282002

Redigert 25.03.2019, redigert 27.04.2023

§ 1. Navn
§ 2. Adresse, gårds- og bruksnummer
§ 3. Formål
§ 4. Øverste organ
§ 5. Styrets oppgaver
§ 6. Bruksrett
§ 7. Elementer som kan endre byggets karakter
§ 8. Organisering og drift av sameiet
§ 9. Vedlikehold-Sameie og seksjonseiers plikt
§ 10 Ladesystem i garasjen
§ 11. Lov om Eierseksjoner
§ 12. Forsikring
§ 13 Diverse opplysninger

§ 1. Navn
Sameiets navn er Stiatunet Sameie.
Stiftet 24.12.2007

§ 2. Adresse, gårds- og bruksnummer
G.nr. 137, b.nr. 209.

§ 3. Formål
Sameiets formål er å fremme sameiernes felles interesser, samt å stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom Stiatunet.

§ 4. Øverste organ
Sameiets øverste organ er årsmøte. Hver av sameierne har stemmerett på årsmøte med en stemme for hver seksjon. Styret innkaller skriftlig til årsmøte. Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Unntak gjelder for saker som nevnt i Lov om Eierseksjoner.

§ 5. Styre - sammensetning, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøte og skal bestå av 3 medlemmer som må være sameiere. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal årlig fastsette månedlige innbetalinger fra seksjonseierne av et beløp som skal gå til dekning av de kostnader som er forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

5-1-Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

5-2 Årsmøte

5-2 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet

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

5-3 Tidspunkt for årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varslet om årsmøte skal være minimum 30 dager før årsmøtedato.

Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte

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

5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst 14 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5-3 (1)

5-5 Saker årsmøte skal behandle

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

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

- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

5-6 Hvem kan delta på årsmøte

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

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

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

(4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettigede.

5-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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

f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g. endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 6. Bruksrett
Hver seksjon har en eksklusiv bruksrett til sin seksjon slik det fremgår av seksjoneringslisten. Sameiet seksjoneres uten tilleggsareal på grunn. Den eksklusive bruksretten til uteareal skal følge grensene i målsatte situasjonsplaner. Hver seksjonseier mottar en plan for «sin» firemannsbolig samt en plan for hele sameiet.
Den enkelte seksjon har også bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller samt rett til bruk av øvrige fellesarealer på vanlig måte sammen med de andre sameierne. Seksjon nr. 11 og seksjon nr. 12 har fått kompensasjon for at de tildelte parkeringsplasser i garasje, plass nr. 11 og plass nr. 12, er smalere enn resten av plassene i garasjen. Parkeringsplass nr. 11 og nr. 12 må derfor følge seksjon nr. 11 og seksjon nr. 12. Det er avsatt ekstra bredde på to parkeringsplasser til bruk for eventuelle funksjonshemmede. Styret kan omrokere parkeringsplassene, unntatt nr. 11 og nr. 12, dersom en eller flere seksjonseiere har spesielle behov.

§ 7. Elementer som kan endre byggets karakter
Det kan ikke plasseres parabolantenne eller lignende på den enkelte seksjon uten at dette er godkjent av styret. Markiser, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre byggets karakter skal kun settes opp ifølge felles regler vedtatt av årsmøte.

§ 8. Organisering og drift av sameiet
Når det gjelder organisering og drift av sameiet forøvrig vises det til Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017, nr 65.

§ 9. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine bruksenheter med tilhørende ytre rom.
Innvendige endringer av seksjonen er kun tillatt når endringene ikke er i strid med

byggeforskriftene eller ikke til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.
Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir ikke slike krav etterkommet kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

9-1 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 til bruksenheten

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen ihht sameiets design og farge, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.

j) ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet
Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrøråpne rem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(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) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende **skriftlig varsel til styret**.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

9-2 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 9-1. 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 veranda og vinduer der disse ikke er tilgjengelig for seksjonseier.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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.

§ 10. Ladesystem i garasje
Sameie har per 01.09.18 installert oppsett for ladesystem i garasje. Hver enkel parkeringsplass har nå oppsett for å kunne installere lader.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Måler er registrert og

koblet opp til Lade i Norge og betalingsløsningen stripe. Strømpriser blir regulert etter satser anbefalt av DEFA. De vil normalt være høyere en spottpris, grunnet et påslag på 9 % til Cloudcharge. Cloudcharge er dem som levere den nettbaserte løsningen.

§ 11. Lov om Eierseksjoner
Bestemmelsene i disse vedtektene går foran Lov om Eierseksjoner i den utstrekning loven kan fravikes.
For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner når forhold ikke er regulert i vedtektene.

§ 12. Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 13. Diverse Opplysninger

I disse vedtektene menes med:
- **a.** eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- **b.** bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
- **c.** bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- **d.** bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- **e.** fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
- **f.** boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- **g.** sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet
- **h.** seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her
- **i.** reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- **j.** sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

HUSORDENSREGLER FOR STIATUNET SAMEIE
Vedtatt på årsmøte 20.05.2020

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar
hensyn til hverandre.
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve
reglene, og for at eventuelt egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og
overholder dem.

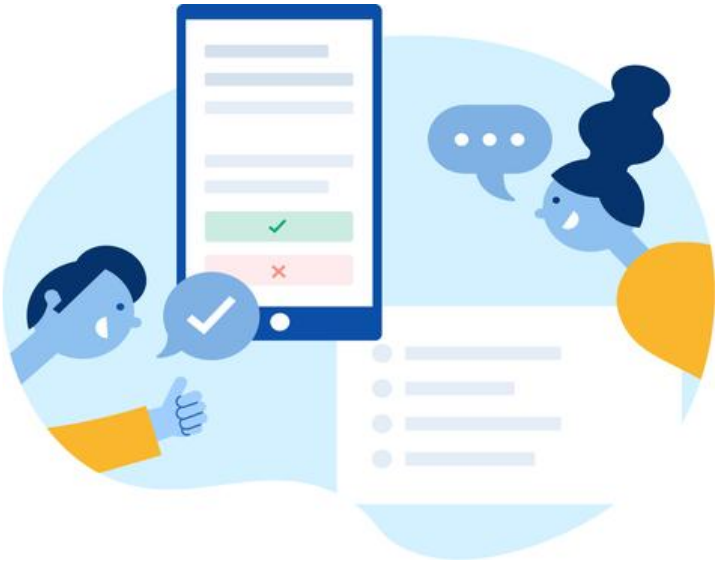
2. Aktiviteter og støynivå
Det skal være ro i sameiet mellom kl 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk
eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen.

3. Leiligheter, balkong og terrasser
Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet.
Det er den enkelte sitt ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene er av en slik stand at de ikke
hindrer fritt utløp av vann.

4. Fellesområder
Fellesområdene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for og skal til enhver tid
være ryddig.
Garasjeporten skal ikke stå åpen uten tilsyn.
Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene og
det oppfordres til at hver enkelt beboer gjør sitt for at det holdes ryddig.

5. Forsikring og skader
Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene. Når en skade oppstår er sameier forpliktet til å
begrense skadeomfanget. Skader/feil på anlegg i sameiet skal meldes til styret, og det er styret som
beslutter om det skal ringes etter serviceoperatør. Sameiere som gjør dette på eget initiativ kan bli
belastet for eventuelle ekstrakostnader dette medfører sameiet.

6. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner



Årsmøte 2023

Stiatunet Sameie

27. april 2023

Selskapsnummer: 6391

OBOS

Velkommen til årsmøte i Stiatunet Sameie

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

Dato for årsmøtet:
27. april 2023 kl. 18:00, Loddefjord idrettspark.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppsummering av styret arbeid.
Det nåværende styre har nå fungert siden høsten 2022. Vi har i denne perioden hatt 5 styremøter. Det har vært jobbet en god del med å få oversikt over sameiets saker og prioritering.

Saker vi har jobbet med;

- Få på plass en ny fakturerings/lade ordning.
- Kartlegging av utskiftningsbehov og valg av design på gatedører.
- Fullføre pipe innkledning, pga stor prisøkning og taktekkers tilbud om å fortsatt gi gammel pris så valgt styret å gå litt over de kr100 000,- i som er satt til årlig vedlike hold.
- Strømsparetiltak - skifte lys til led og sensor, samt stikkontakt i bossrommet.
- Gjennomgang av sameiets øknomi og en presisering av hva felles utgiftene går til. Det vil fremgå på faktura som sendes ut på felles utgifter pr/mnd.
- Besluttet og betale ned sameiets lån for å få større fokus og kontroll på fremtidige utgifter ved vedlikehold.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av felleskostnader
9. Endringer i vedtekter, 5-3 Årsmøte Tidspunkt for årsmøte
10. Endringer i vedtekter, § 5-3 Tidspunkt for årsmøte
11. Endringer i vedtekter, 5-4 Innkalling til årsmøte
12. Endringer i vedtekter, § 5-6 Hvem kan delta på årsmøte
13. Endringer i vedtekter, § 9-1 i) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
14. Endringer i vedtekter, § 9-2 3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
15. Endringer i vedtekter, § 14 Eierskifte gebyr
16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan
17. Søknad om ferdigstille vei og inngangsparti.

Med vennlig hilsen,
Styret i Stiatunet Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000,-. Som budsjettert for utbetaling 2023.

Styreleder kr 16 000,-

Nestleder kr 14 000,-

Styremedlem kr 5 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000,-

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Sivertsen
  Styremedlem velges for 2 år
- Merethe Madsen
  Nestleder velges for 2 år

Sak 8
Endring av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med kr 350,-, ny felleskostnad blir da kr 2850,-

Styrets innstilling
I forbindelse med denne felles utgift økningen ønsker vi å legge frem en plan for fremtidig vedlikehold og hvordan det skal finansieres. Økningen på kr 350,- er grunnlaget for finansiering av det fremtidig vedlikehold. Selv om økningen av felleskostnader er vedtatt ønsker, vil vi ta denne saken opp på årsmøte. Fordi vi ønsker litt innspill på den fremtidige plan og de spare forpliktelsene vi fremlegger. Styret foreslår at vi begynner å spare til maling av husene + eventuelle råtne kledningsbord (utføres innen 2-3 år), når det er utført så fortsetter vi samme spareavtale videre til utskiftning av tak.

Det må selvsagt gjøres noen justeringer underveis. Styret mener at med denne spareplanen skal vi klarer å unngå store økonomiske belastinger på sameiet og seksjonseierne. Det har vært utført endel oppgraderinger og strømbesparende tiltak de siste årene som led lys i garasjen, astro ur og led gatebelysning, samt fullføring av pipene. Ved å budsjettere 100 000,- til variable kostnader tenker vi skal være et romslig budsjett, Da gir det rom for at sameiet sparer ca 250 000,- per år til fremtidig vedlikehold. For

nærmere forklaring av de tre kostnad kategoriene og hvilke poster som inngår i de, se vedlagt økonomi oversikt.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at vi forplikter oss til denne spareplan og budsjetterte kostnader, så fremt til at det ikke kommer opp noe større uforutsette ting.

Vedlegg
2. spesifisering av felles utgifter pdf.pdf

3. Spesifisering av fellesutgiftene (1).pdf

Sak 9

Endringer i vedtekter, 5-3 Årsmøte Tidspunkt for årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslå at sameiet sette frist for når årsmøte skal av holdes til utgangen av April. Vedtektene i dag står det juni. I tillegg foreslår styret at det settes frist for varsel om dato for årsmøte.

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

Tillegg ; Varsel om årsmøte skal være minimum 60 dager før årsmøte dato.

Forslag til vedtak
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av April Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel om årsmøte skal være minimum 60 dager før årsmøte dato.

Sak 10

Endringer i vedtekter, § 5-3 Tidspunkt for årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at saksliste, regnskap og eventuelle saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte.

Styrets innstilling
Legge til punkt (3) 3) Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte

Forslag til vedtak
3) Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte

---

Sak 11

Endringer i vedtekter, 5-4 Innkalling til årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker og endrefrist for innkalling til årsmøte.

5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styrets innstilling
5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten dager.

Forslag til vedtak
5-4 Innkalling til årsmøte (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten dager .

Sak 12

Endringer i vedtekter, § 5-6 Hvem kan delta på årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår et tilleggs punkt

4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettige.

Styrets innstilling
4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettige. Sameie ønsker at at så frem til at det er mulig å avholde fysiske Årsmøter.

Forslag til vedtak
4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettige.

Sak 13

Endringer i vedtekter, § 9-1 i) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret forslår at ansvar for utskiftning av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar.

Det er flere grunner til dette;

- Veldig varierende behov (noen har tak over)
- Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold (maling) som begynner å haste.

Styrets innstilling
i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.

Legge til ;

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdør og boddør ihht sameiets design og farge.

Forslag til vedtak
Legge til ; Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdør og boddør ihht sameiets design og farge.

Sak 14

Endringer i vedtekter, § 9-2 3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret forslår at ansvar for utskiftning av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar.

Det er flere grunner til dette;

- Veldig varierende behov (noen har tak over)
- Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold(maling) som begynner å haste.

Styrets innstilling
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av utvendig sluk, vinduer, (**verandadør- og yttedør**)og boddør eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak
Stryke (verandadør- og yttedør) i avsnitt 3)

Sak 15

Endringer i vedtekter, § 14 Eierskifte gebyr

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår og gjøre noen endringer i sameiets vedtekter. Noen endringer er en presisering og noen er nye.

Styrets innstilling

Styret ser at det er behov for noen endringer i vedtektene, vi har oppdaget at sameie har betalt for utgifter som skulle vært betalt av den enkelte beboer. I tillegg er det behov for å overføre noe av vedlikeholds ansvaret til seksjonene.

Forslag til vedtak
Nytt - Legge til § 14 Eieskifte Gebyr ved eierskifte kr 2500,-.

Sak 16

Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan

Forslag fremmet av:
Andreas Haugland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å bygge på terassen min på sørsiden (mot Sotraveien). Utvidelsen av plattingen vil måle 141cm bred og 241 cm dyp.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til saken. Det er et krav fra styret at det skal utføres fagmessig og at det den berørte nabo har gitt sitt samtykke i skriftlig format ti styret før årsmøte. Ansvar for mangler pga det ikke er fagmessig utført påfaller seksjonseier for den gjeldende andel.

Forslag til vedtak
Byggesøknad godkjennes

Vedlegg
4. 2023-04-02 (1).png
5. 2023-04-02 (2).png
6. 2023-04-02 (3).png
7. 2023-04-02 (4).png

Sak 17

Søknad om ferdigstille vei og inngangsparti.

Forslag fremmet av:
Merethe Madsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Jeg søker om få utbedre/fullføre veien frem til leiligheten min 118c samt og endre adkomsten til min leilighet slik utbygger har planlagt og søkt om. Veien skulle vært fullført av utbygger helt frem til inngangen til leilighet 120a og 118C. Dette er søkt om av utbygger og ligger i tegningene for området. Veien er godkjent av kommunen, men ble aldri fullført av utbygger.

Dette går utover brøyting og adkomst til min leilighet og til mine naboer i 120 A og 118A. I tillegg har Inngangspartiet til 118a og 118c har en altfor høy hellningsgrad og er ikke godkjent ihht bygningsloven.

Jeg søker om å få endre inngangsparti og vei slik det er på kartet fra utbygger.

Forslag til vedtak
 Styret stiller seg positiv til saken. Det er et krav fra styret at det skal utføres fagmessig. Eventuelle søknadsplikt ihht byggeloven må søker selv stå for.

Vedlegg
8. Målsatt kart uteområde.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Haugland	Drotningsvikveien 112 B
Nestleder	Merethe Madsen	Drotningsvikveien 118 C
Styremedlem	Geir Sivertsen	Drotningsvikveien 112 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post stiatunetsameie@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Stiatunet Sameie
Sameiet består av 28 seksjoner.
Stiatunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992282002, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
137 209

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

Stiatunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid
Det nåværende styre har nå fungert siden høsten 2022. Vi har i denne perioden hatt 5 styremøter. Det har vært jobbet en god del med å få oversikt over sameiets saker og prioritering.
Saker vi har jobbet med;
• Få på plass en ny fakturerings/lade ordning.
• Kartlegging av utskiftningsbehov og valg av design på gatedører.
• Fullføre pipe innkledning, pga stor prisøkning og at taktekkers pristilbud om å fortsatt gi gammel pris så valgt styret å gå over de kr 100 000,- i som er satt til årlig vedlike hold.
• Strømsparetiltak - skifte lys til led og sensor, samt stikkontakt i bossrommet.
• Gjennomgang av sameiets økonomi og en presisering av hva felles utgiftene går til. Det vil komme frem på faktura som sendes ut på felles utgifter pr/mnd.

• Besluttet å betale ned sameiets lån for å få større fokus og midler til fremtidige vedlikehold.
Styret har besluttet å nedbetale sameiets lån i sin helhet.

Fremtidige planer:
- Forestående vedlikehold for kommende periode (3-5 år) Styret har besluttet å starte en sparing til Maling av hus. Dette er behov for å male husene innen en 3 års horisont.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Styret har vedtatt å nedbetale lånet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 708 070.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 535 000. Styre har satt opp vedlike hold av piper kr 120 000,- og utskiftning av lys pærer og astro ur for strømsparing til kr 42 000,-.
Så vi har totalt budsjettert kr 162 000,- til planlagt vedlikehold i 2023.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiatunet Sameie.

Lån
Stiatunet Sameie har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 70 400.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 500 pr seksjon pr mnd fra 1.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Stiatunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiatunet Sameie som viser et overskudd på kr 205.643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 17. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

STIATUNET SAMEIE
ORG.NR. 992 282 002, KUNDENR. 6391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	840 000	728 000	840 000	924 000
Andre inntekter	3	22 433	13 141	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**862 433**	**741 141**	**840 000**	**944 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 582	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-32 500	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 815	-4 688	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 045	-64 965	-66 600	-70 400
Konsulenthonorar	7	-1 320	-1 931	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-81 336	-166 927	-588 000	-535 000
Forsikringer		-142 304	-120 287	-130 000	-157 000
Energi/fyring		-57 426	-38 366	-34 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 824	-139 104	-188 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-64 712	-76 466	-98 600	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-646 717**	**-649 816**	**-1 154 000**	**-1 148 400**
DRIFTSRESULTAT		**215 716**	**91 325**	**-314 000**	**-204 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 205	0	0	0
Finanskostnader	11	-11 278	-9 192	-21 600	-25 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 073**	**-9 192**	**-21 600**	**-25 600**
ÅRSRESULTAT		**205 643**	**82 133**	**-335 600**	**-230 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 643	82 133		

STIATUNET SAMEIE
ORG.NR. 992 282 002, KUNDENR. 6391

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 570	5 035
Driftskonto OBOS-banken		775 209	604 872
SUM OMLØPSMIDLER		**782 779**	**609 907**
SUM EIENDELER		**782 779**	**609 907**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		498 104	292 461
SUM EGENKAPITAL		**498 104**	**292 461**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	209 967	219 047
SUM LANGSIKTIG GJELD		**209 967**	**219 047**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 500	5 000
Leverandørgjeld		62 138	83 780
Påløpte renter		71	48
Annen kortsiktig gjeld		0	9 571
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 709**	**98 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**782 779**	**609 907**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.04.2023
Styret i Stiatunet Sameie

Andreas Haugland /s/ Merethe Madsen /s/ Geir Sivertsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	840 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**840 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	22 433
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 433**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 815.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 320**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 485
Drift/vedlikehold elektro	-13 502
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 270
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-81 336**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 115
Renhold ved firmaer	-21 440
Snørydding	-31 116
Andre fremmede tjenester	-436
Andre kontorkostnader	-1 890
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 824
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 712**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	131
SUM FINANSINNTEKTER	**1 205**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 137
Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 278**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-250 000	
Nedbetalt tidligere	30 953	
Nedbetalt i år	9 080	
		-209 967
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-209 967**

Annen informasjon om sameiet

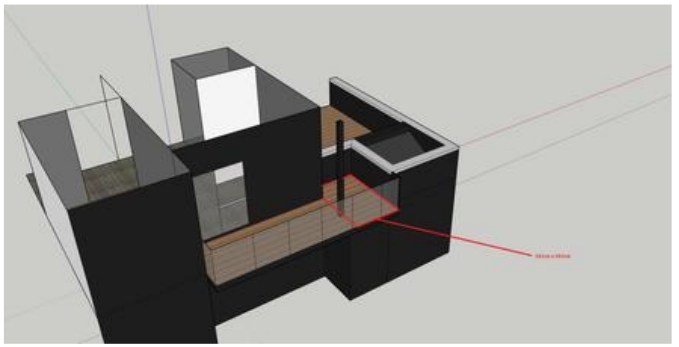
Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1152248. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

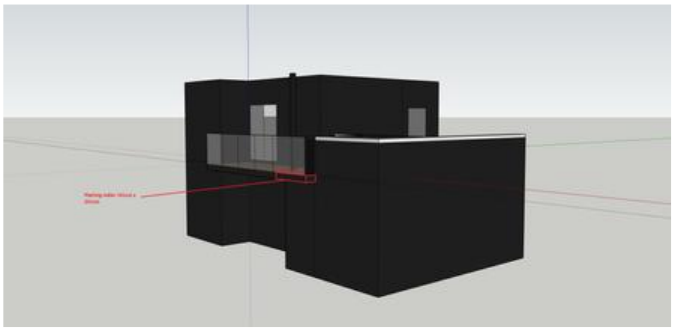
Tekst 2023	info	totalt /år	per seksj/år	per seksj/mnd
AGA		5 000,00	178,57	14,88
Styrehonorar		35 000,00	1 250,00	104,17
Revisjonshonorar		5 043,00	180,11	15,01
Forretningsfører		70 000,00	2 500,00	208,33
Konsulenthonorar		2 000,00	71,43	5,95
Lokal leie Årsmøte		500,00	17,86	1,49
Trykksaker Årsmøte		5 000,00	178,57	14,88
Porto		450,00	16,07	1,34
Bank og kortgebyr		2 824,00	100,86	8,40
Bank renter	betale ut lån;11278.00	-	-	-
fakturering/innkasso	11 126,85	-	-	-
Fakturering / inkasso	5 454,00	-	-	-
Sum adm kost		**125 817,00**	**4 493,46**	**374,46**
Strøm		57 426,00	2 050,93	170,91
Strøm inntekter		- 22 432,00	- 801,14	- 66,76
Forsikring		142 304,00	5 082,29	423,52
Egenandel Forsikring		5 000,00	178,57	14,88
Dugnad		5 000,00	178,57	14,88
Tv/internett	187 824,00	201 264,00	7 188,00	599,00
Brøyting/salt		31 116,00	1 111,29	92,61
Garasje service avtale		3 270,00	116,79	9,73
Vask av bosspann	21 440,00	-	-	-
Fast drift kost, disse bør justeres hvert 2. år		**422 948,00**	**15 105,29**	**1 258,77**
Bygning piper 8 stk	14 375,00	120 000,00	4 285,71	357,14
VVS		-	-	-
Elektro lamp/pærer/stikk/astrour		36 000,00	1 285,71	107,14
Utvendig anlegg		-	-	-
Parkeringsanlegg		-	-	-
Garasje anlegg		-	-	-
Vedlikehold av lade anlegg		2 000,00	71,43	5,95
Variable drift og vedlikehold, vanlig vedlikehold	Bør budsjetteres med 100 000.00 pr år	158 000,00	5 642,86	470,24
Felleskost inntekt før økning		840 000,00	30 000,00	2 500,00
Forslag til økning av felleskost		117 600,00		350,00
Felleskost inntekt etter økning		957 600,00	34 200,00	2 850,00
Sum utgifter variable, faste og admin kost		706 765,00	25 241,61	2 103,47
Oppsparing til vedlikehold pr år før økning		133 235,00	4 758,39	396,53
Oppsparing til vedlikehold pr år etter økning		250 835,00	29 441,61	746,53
Penger på konto i dag (23.03.2023)		825 800,45		

Fremtidig vedlikehold behov, dette er ca anslagg og må justeres når det nærmer seg				
Maling av hus ca pr/hus 3 år	anslag 200000 pr/hus	1 400 000,00	50 000,00	4 166,67
Vinduer 15 -20 år	anslag 600000 pr/hus	4 200 000,00	150 000,00	12 500,00
Tak(forsikring 30 år) 10 - 15 år	anslag 150000 pr/hus	700 000,00	25 000,00	2 083,33
Maling				
Sparing til vedlikehold i dag	200 000,00	200 000,00	7 142,86	595,24
behov for ekstra sparing maling	800 000,00	266 666,00	9 523,79	793,65
Vinduer				
Vinduer 10-15 år	4 200 000,00	4 200 000,00	150 000,00	12 500,00
Sparing til vindu etter maling utført 200000pr år/ starter om 3 år	2 000 000,00	2 200 000,00	78 571,43	6 547,62
Tak				
Tak 15 år sparebehov	1 050 000,00	1 050 000,00	37 500,00	3 125,00

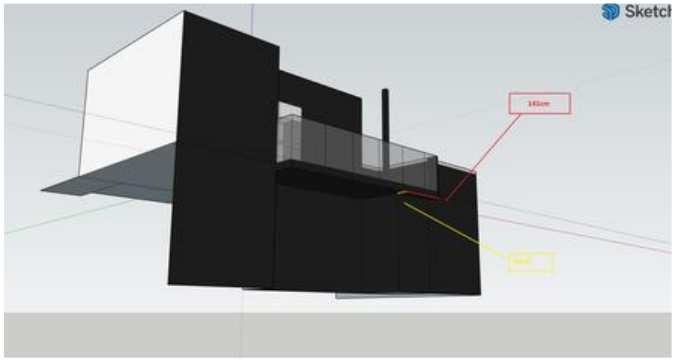
Vedlegg 4 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan



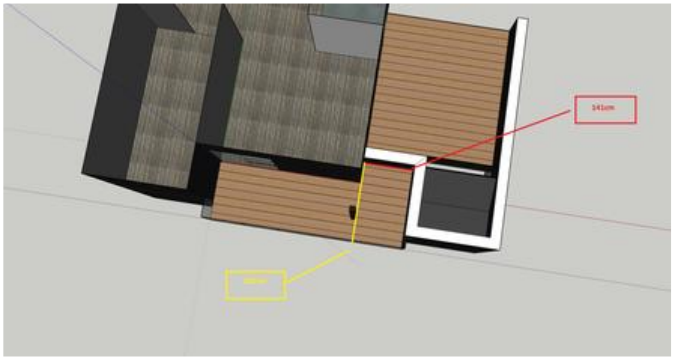
Vedlegg 5 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan

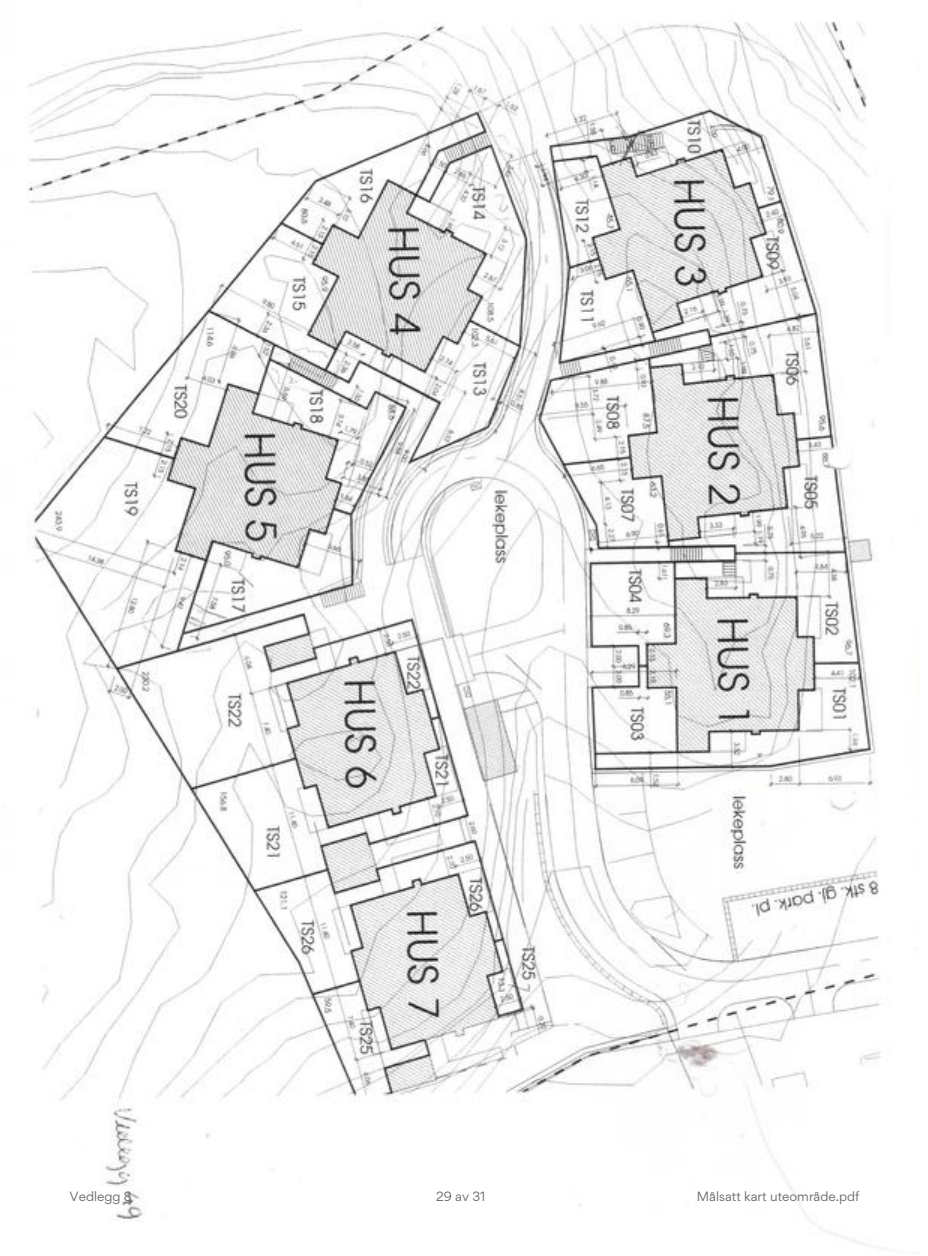


Vedlegg 6 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan



Vedlegg 7 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23
Selskapsnummer: 6391 **Selskapsnavn:** Stiatunet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Stiatunet Sameie

Møtedato: 27.04.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Loddefjord idrettspark

Til stede: 19 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siv Berg.

Møtet ble åpnet av Andreas Haugland.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Haugland foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Merethe Madsen foreslått. Som protokollvitne ble

   Lillian Trellevik og Margunn Sandnes foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 35 000.
   Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem (nestleder) for 2 år, ble Geir Sivertsen foreslått. Trekte seg.
Nytt forslag Bjarte Bredli Røyset foreslått som styremedlem.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Merethe Madsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Endring av felleskostnader
Saksframstilling:
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med kr 350,-, ny felleskostnad blir da kr 2850,-

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at vi forplikter oss til denne spareplan og budsjetterte kostnader, så fremt til at det ikke kommer opp noe større uforutsette ting.
Vedtak: Tatt til orientering.

9. Endringer i vedtekter, 5-3 Årsmøte Tidspunkt for årsmøte
Saksframstilling:
Styret foreslå at sameiet sette frist for når årsmøte skal av holdes til utgangen av April. Vedtektene i dag står det juni. I tillegg foreslår styret at det settes frist for varsel om dato for årsmøte

Forslag til vedtak:
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av April Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel om årsmøte skal være minimum 60 dager før årsmøte dato.

Benkeforslag, styret endret forslaget fra 60 til minimum 30 dager.
Vedtak: Benkeforslag godkjent 22 for/ 0 mot.

10. Endringer i vedtekter, § 5-3 Tidspunkt for årsmøte
Saksframstilling:
Styret foreslår at saksliste, regnskap og eventuelle saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte.

Forslag til vedtak:
Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte
Vedtak: Styret trakk saken. Godkjent.

11. Endringer i vedtekter, 5-4 Innkalling til årsmøte
Saksframstilling:
Styret ønsker og endrefrist for innkalling til årsmøte.
5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Forslag til vedtak:
5-4 Innkalling til årsmøte (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten dager.
Vedtak: Godkjent, 22 for/ 0 mot.

12. Endringer i vedtekter, § 5-6 Hvem kan delta på årsmøte
Saksframstilling:
Styret foreslår et tilleggs punkt 4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettige

Forslag til vedtak:
4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettige.
Vedtak: Godkjent, 20 for/ 2 mot

13. Endringer i vedtekter, § 9-1 i) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
Saksframstilling:
Styret forslår at ansvar for utskiftning av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar. Det er flere grunner til dette; • Veldig varierende behov (noen har tak over) • Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold (maling) som begynner å haste.

Forslag til vedtak:
Legge til ; Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdør og boddør ihht sameiets design og farge.
Vedtak: Godkjent, 22 for/ 0 mot

14. Endringer i vedtekter, § 9-2 3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Saksframstilling:
Styret forslår at ansvar for utskiftning av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar. Det er flere grunner til dette; • Veldig varierende behov (noen har tak over) • Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold(maling) som begynner å haste.

Forslag til vedtak:
Stryke (verandadør- og yttedør) i avsnitt 3)
Vedtak: Godkjent, 22 for/ 0 mot

15. Endringer i vedtekter, § 14 Eierskifte gebyr
Saksframstilling:
Styret foreslår og gjøre noen endringer i sameiets vedtekter. Noen endringer er en presisering og noen er nye.

Forslag til vedtak:
Nytt - Legge til § 14 Eieskifte Gebyr ved eierskifte kr 2500,-.
Vedtak: Styret trakk saken, godkjent.

16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan
Saksframstilling:
Jeg ønsker å bygge på terassen min på sørsiden (mot Sotraveien). Utvidelsen av plattingen vil måle 141cm bred og 241 cm dyp.

Forslag til vedtak:
Byggesøknad godkjennes
Vedtak: Godkjent, 22 for/ 0 mot.

17. Søknad om ferdigstille vei og inngangsparti.
Saksframstilling:

Forslag til vedtak:
Styret stiller seg positiv til saken. Det er et krav fra styret at det skal utføres fagmessig. Eventuelle søknadsplikt ihht byggeloven må søker selv stå for.
Vedtak: Forslaget trekt av forslagstiller.

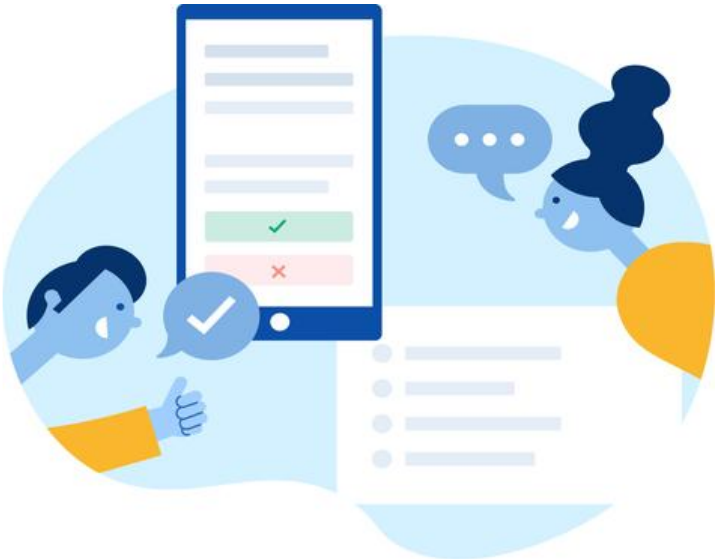
Møtet ble hevet kl.: 20.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Andreas Haugland /s/

Fører av protokollen
Navn: Merethe Madsen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Lillian Trellevik /s/

Protokollvitne 2
Navn: Margunn Sandnes /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Stiatunet Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. september - 15. september 2023

Velkommen til årsmøte i Stiatunet Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. september kl. 19:00 og lukker 15. september kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6391

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstra ordinært årsmøte etterfulgt av beboermøte

Grunnet riving av klubb lokale i loddefjord idrettspark og kort frist for å skaffe nytt lokale ønsker vi å ta møte over Google meet.
Link til møte: https://meet.google.com/tui-ggfk-vop
Det er bare til å trykke på lenken, så godkjenner vi alle etterhvert som dere kommer inn.
Vær gjerne litt tidlig ute.

Mvh

Oss i styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C
6. Vei speil i veien med garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i Stiatunet Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C

Forslag fremmet av:
Bendik Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formålet med å sette opp det foreslåtte gjerdet er å dempe vindfang og innsyn til leiligheten vår i Stiatunet Sameiet. Gjerdet vil fortsette i samme høyde som naboen vår i Drotningsvikveien 124B og vil få en høyde på ca. 1,5 meter. Totallengde blir likt det eksisterende nettinggjerdet, på omtrent 16,5 meter. Stilen blir også identisk med naboen vår. Vi bruker tømmermannskledning som er kledd på begge sider av gjerdet, i fargen 0699 Setersbrun. Gjerdet vil bli forankret i steinmuren hos oss ved hjelp av stolpejern. Vi planlegger å bygge gjerdet selv i løpet av våren, dersom det blir godkjent.

Det er viktig for oss å understreke at gjerdets stil og farge er valgt med omhu for å matche den eksisterende estetikken i sameiet. Vår intensjon er å legge til en funksjonell og visuelt tiltalende struktur som bidrar positivt til både vår egen boopplevelse og sameiets helhetlige miljø.

Vi ser fram til sameiets vurdering av vårt forslag og forplikter oss til å overholde eventuelle retningslinjer eller justeringer som kan være nødvendige for å sikre at gjerdet er i tråd med sameiets vedtekter og regler.

Med vennlig hilsen,

Bendik Andersen og Marlene Nikolaysen

Styrets innstilling

Styrets forbehold er at gjerdet er innenfor lovelige høyder og regler. Sameie dekker ikke kostnaden for riving om gjerde i senere tid viser seg å ikke være i samsvar med kommunens rettningslinjer.

Eier står selv ansvarlig for vedlikehold.

Forslag til vedtak

Vi, Bendik Andersen og Marlene Nikolaysen, eier av Drotningsvikveien 124c i Stiatunet Sameie, søker herved om godkjennelse for å sette opp et tett gjerde med tømmermannskledning utenfor leiligheten vår. Gjerdet er planlagt for å dempe vindfang og innsyn, med en høyde på ca. 1,5 meter og en lengde på omtrent 16,5 meter. Stilen og fargen vil være i tråd med eksisterende byggverk.

Vedlegg

1. Skjermbilde 2023-08-18 211221.png
2. gjerde før.jpg
3. Gjerde etter.jpg

Sak 6

Vei speil i veien med garasjen

Forslag fremmet av:
Meryem Gürsoy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sender dette på nytt da jeg synes det er viktig. Det er veldig dårlig sikt når man kjører ut fra garasjen og når man skal spasere ned til garasjen. Tenker da spesielt ift sikkerhet for barn, eller andre som ikke ser/hører godt.

Styrets innstilling

Styret vil at årsmøte tar avjørelse i denne saken.

Forslag til vedtak

Et veispeil slik at man kan se om noen kommer ned veien før man kjører ut fra garasjen. Se tegning. Har tegnet med rødt hvor et speil f.eks kunne stått

Vedlegg

4. F7C41862-72E1-4D7B-8278-81D32D3FA492.jpeg

Vedlegg 1 til sak 5. Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C



Vedlegg 2 til sak 5. Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C



Vedlegg 3 til sak 5. Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C



Vedlegg 4 til sak 6. Vei speil i veien med garasjen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.09.23
Selskapsnummer: 6391 **Selskapsnavn:** Stiatunet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Godkjennelse av gjerde utenfor Drotningsvikveien 124C

Vi, Bendik Andersen og Marlene Nikolaysen, eier av Drotningsvikveien 124c i Stiatunet Sameie, søker herved om godkjennelse for å sette opp et tett gjerde med tømmermannskledning utenfor leiligheten vår. Gjerdet er planlagt for å dempe vindfang og innsyn, med en høyde på ca. 1,5 meter og en lengde på omtrent 16,5 meter. Stilen og fargen vil være i tråd med eksisterende byggverk.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Vei speil i veien med garasjen

Et veispeil slik at man kan se om noen kommer ned veien før man kjører ut fra garasjen. Se tegning. Har tegnet med rødt hvor et speil f.eks kunne stått

☐ For
☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Informasjon fra

Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 15.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/209/0/1
Adresse: Drotningsvikveien 124D, 5179 GODVIK

N



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

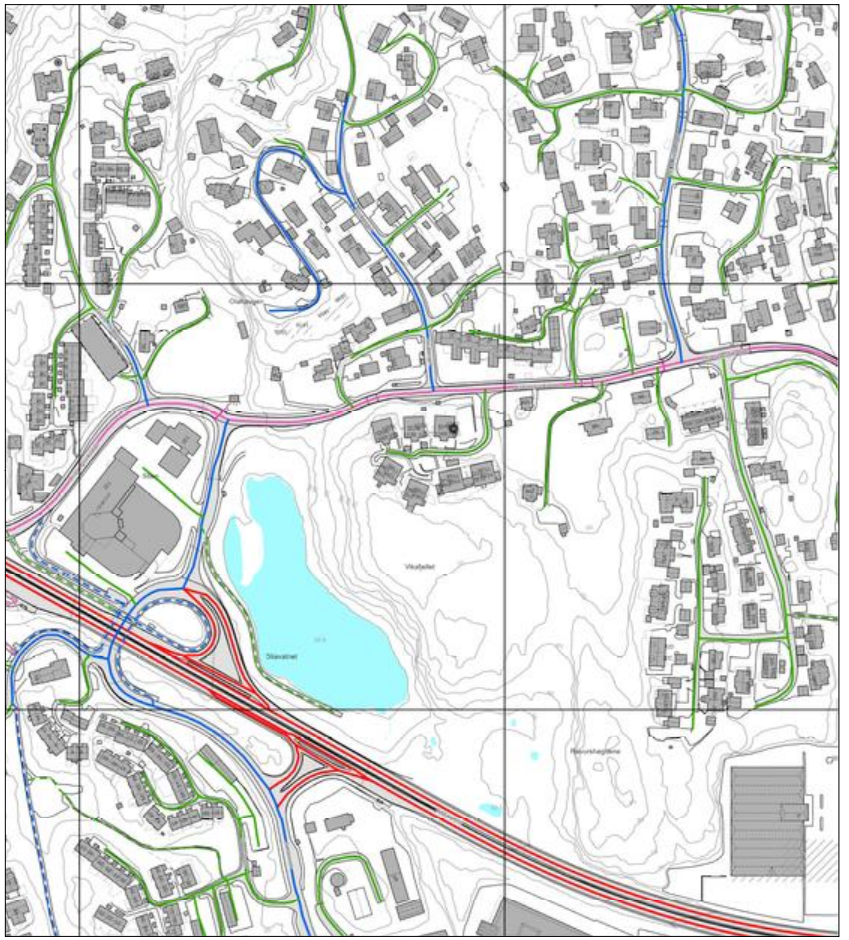
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/209/0/1
Adresse: Drotningsvikveien 124D, 5179 GODVIK

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 137/209/0/0
Utlistet 15. februar 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260440098	Grunneiendom	0	Ja	8 527,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16710001	31	LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 209, DROTNINGSVIK, STIAHAGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2006	200606654	83,3 %
16710000	30	LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 8 MFL., STIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.2005	200005093	16,6 %
3270000	30	LAKSEVÅG. GNR 137 DEL AV BNR 1 MFL., BREIVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.1972		< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16710001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	50,9 %
16710000	613 - Friluftsområde	16,3 %
16710001	790 - Annet fellesareal	13,8 %
16710001	710 - Felles avkjørsel	6,8 %
16710001	750 - Felles lekeareal	6,7 %
16710001	322 - Gangvei	1,7 %
16710001	730 - Felles parkeringsplass	1,4 %
16710001	342 - Bussholdeplass	1,1 %
16710001	319 - Annen veigrunn	0,9 %
16710000	319 - Annen veigrunn	0,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16710001	640 - Frisiktsone	1,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	83,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	16,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	45,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4180000	30	LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 1 MFL., BREIVIK, OFFENTLIG INSTITUSJON	3	-
7090026	31	LAKSEVÅG. GNR 137, BOLIGOMRÅDE DROTNINGSVIK SØR	3	190610004

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7660000	30	LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLAHAUGEN VEST	3	190610192
3275100	32	LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 1 MFL., BREIVIK	3	-
16470000	30	LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 520 MFL., DROTNINGSVIK, JOPEKA A/S	3	200701781
62990000	34	LAKSEVÅG. RV 555, REGULERINGSPLAN FOR SAMBANDET SOTRA - BERGEN, FRA FJELL KOMMUNEGRENSE TIL STORAVATNET	3	201306115
71010000	35	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 43 MFL., NEDRE STIABERGET	10	202220714

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
137/240	139593103-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	07.02.2024	202317622
137/372	300990880	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130795
137/372	300990883	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130795
137/372	300990878	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130795
137/371	300990773	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130793
137/371	300990816	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130793
137/371	300990887	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.01.2022	202130793

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. februar 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.
I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 137/209/0/0
Dato: 15.02.2024 Adresse: Drotningsvikveien 124D m.fl.

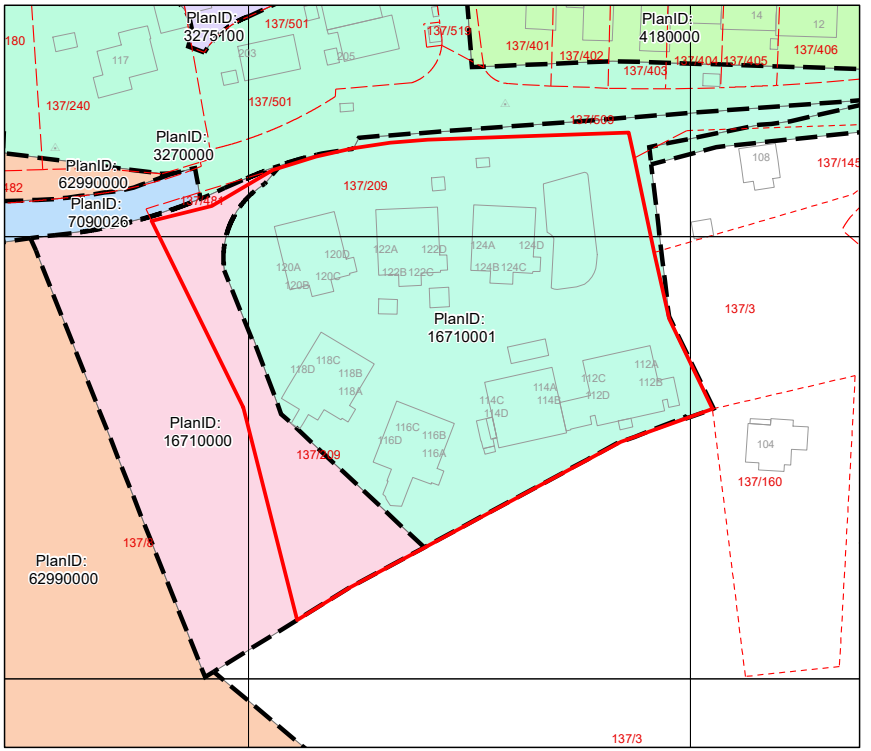
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16710000, 16710001, 3270000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

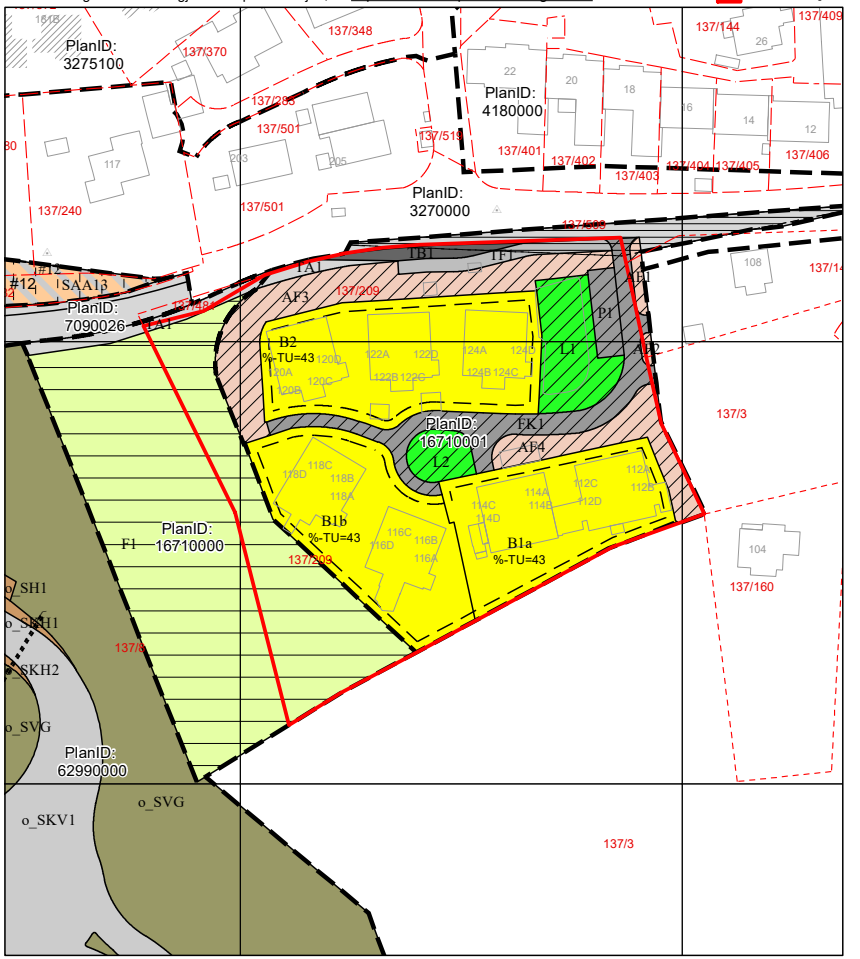
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 137/209/0/0
Dato: 15.02.2024 Adresse: Drotningsvikveien 124D m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje
- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Bestemmelseområde
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov
- 640 - Frisiktsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

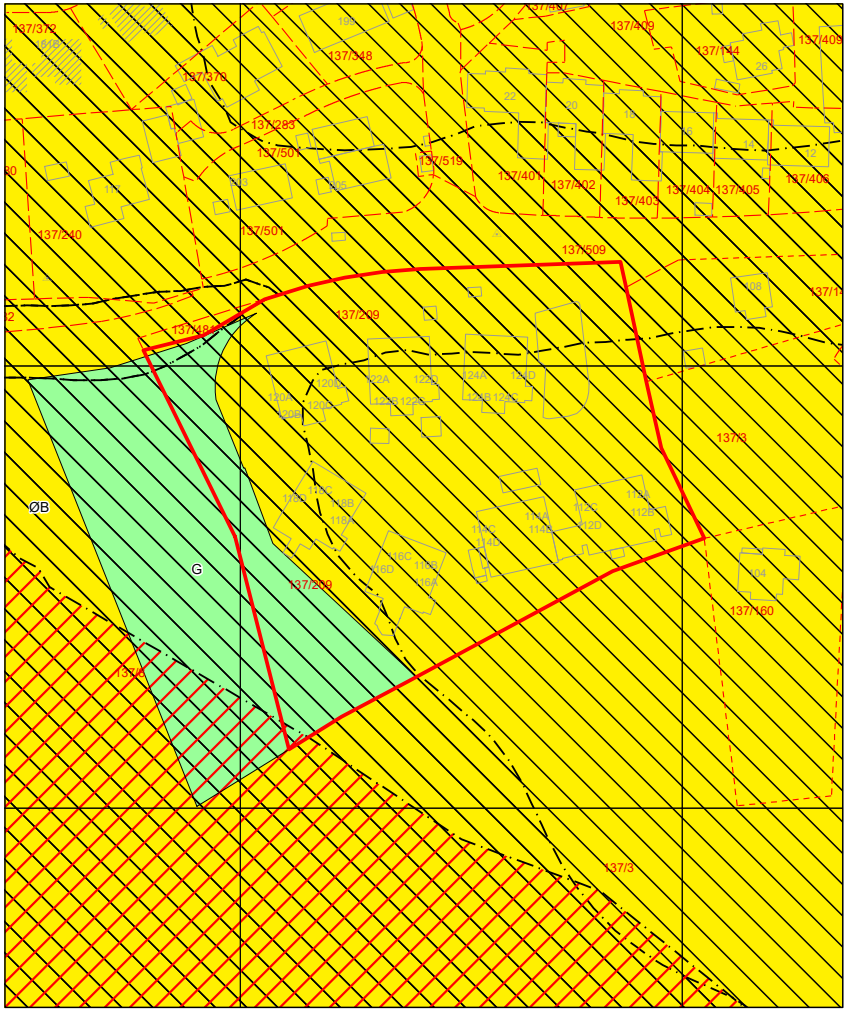
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.02.2024

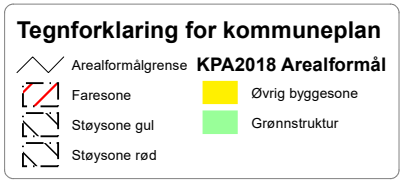
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 137/209/0/0
Adresse: Drotningsvikveien 124D m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 Loddefjord

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

450 54 488

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 32-0048/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Drotningsvikveien 124D 5179 GODVIK

Betegnelse: Gnr 137, bnr 209, snr 1 i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no