NORDIC

Steinsvikvegen 264

Steinsvikvegen 264

NORDIC

Innhold

6 Velkommen
11 Faktaopplysninger
12 Våre meglere
14 Plantegning
34 Nyttig informasjon
45 Vedlegg
140 Løsøre og tilbehør
142 Boligkjøperpakken

Velkommen til Steinsvikvegen 264

Leiligheten
Sørvestvendt overbygget balkong (10 kvm) samt stor, felles takterrasse.
Sigdal kjøkken med integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin
Oppgradert 1-stavs parkett på alle gulv (fliser på bad)
Helfliset bad med speil skyvedørsgarderobe, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Kabel-TV/bredbånd (fiber) og A-konto varmtvann inkl. i felleskostnadene
Oppvarming via fjernvarme; radiator i stue, vannbåren varme på bad, felles varmtvannsanlegg
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, 3-lags vinduer, rør-i-rør, automatsikringer
Heis i bygget

→ →

→ →

Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
981 51 190 | stian@nordicbolig.no

REMA 1000
7-23

SILJUSTØL

Nordic Bolig - Romslig entré med flott 1-stavs parkett på gulv og spotter i himling.

Nordic Bolig - Romslig skyvedørsgarderobe i entré med speildører. Praktisk innredning til å stue vekk yttertøy, klær og redskaper.

Nordic Bolig - God planløsning som skaper naturlig lys gjennom hele leiligheten.

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
3 100 000,-

TOTALPRIS
kr 3 108 610,-

P-ROM
48 m2

BRA
53 m2

SOVEROM
1

BYGGEÅR
2016

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIERFORM
Eierseksjon

ETASJE
3

FELLESKOSTNADER
2 256,-/mnd*

* Felleskostandene dekker Forretningsførsel, felles byggforsikring, avsetning til generelt vedlikehold, A-konto varmtvann (oppvarmet via fjernvarme), kabel-tv og bredbånd (fiber).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning

Våre meglere

Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

981 51 190
stian@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning

PLANTEGNING 1

Nordic Bolig

PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Videre er det rikelig med skap- og benkeplass.

Nordic Bolig

Øverst
Nordic Bolig - Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap/frys, stekeovn og platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Nederst
Nordic Bolig

Nordic Bolig - Store vindusflater skaper et åpent og luftig oppholdrom.

Nordic Bolig - Sosialt rom med åpen stue/kjøkken løsning med adkomst til leilighetens balkong.

Nordic Bolig

Øverst
Nordic Bolig - Bygget er tilknyttet fjernvarme. Radiator er plassert i stue og gulvvarme på bad.

Nederst
Nordic Bolig

Øverst
Nordic Bolig - Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Delikat skjult bak skyvedører med frostet glass.

Nederst
Nordic Bolig - Helfliset bad med vannbåren varme i gulv.

Nordic Bolig - Felles varmtvannsanlegg, hvor A-konto varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Nordic Bolig - Boligens soverom er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord.

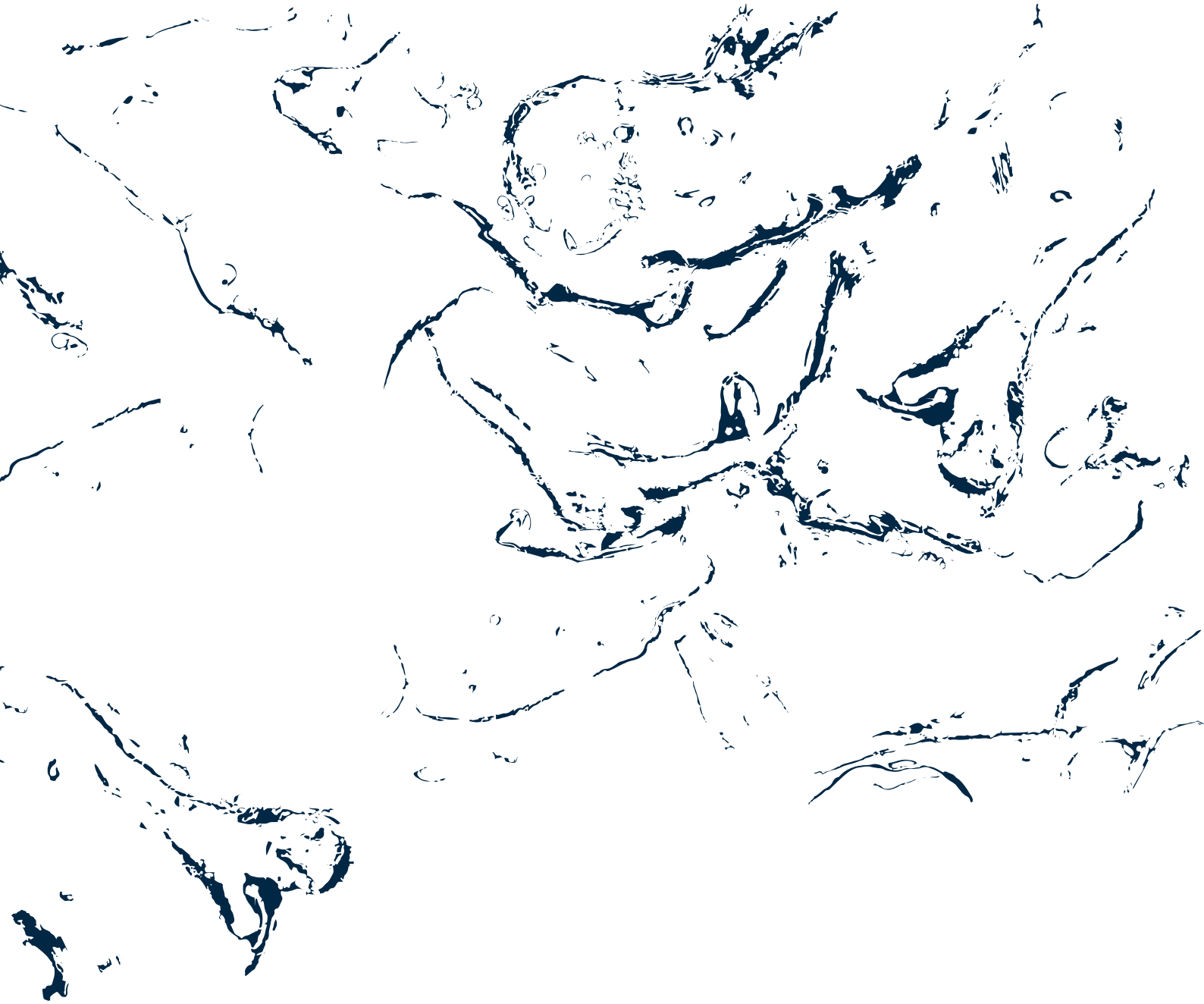
Øverst
Nordic Bolig - Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og rør-i-rør

Nederst
Nordic Bolig - Vinduene i boligen er 3-lags.

Venstre side
Nordic Bolig - Inngangsparti på baksiden av blokken.

Over
Nordic Bolig - Fasade. Bygget er oppført i 2016 og leiligheten består av moderne kvaliteter.

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse
Steinsvikvegen 264, 5237 RÅDAL

Eiendomsbetegnelse
Gårdsnummer 120, bruksnummer 491, seksjonsnummer 27 i Bergen kommune. Sameiebrøk 48/5050.Gårdsnummer 120, bruksnummer 491, seksjonsnummer 68 i Bergen kommune. Sameiebrøk 48/5050.

Eierform
Eierseksjon

Areal
P-rom: 48 kvm
BRA: 53 kvm

Innhold
Areal og fordeling pr etasje
3.etg: 48 kvm BRA / 48 kvm P-rom
U.etg: 5,9 BRA

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:
3.etg: Entré/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

I tillegg medfølger 1 stk. ekstern bod på garasjeplan (underetasjen) på ca. 5,9 kvm og tilgang til stor felles takterrasse. Det er også mulig å kjøpe garasjeplass.

Byggeår
2016

Moderniseringer og påkostninger
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- A-konto varmtvann (felles varmtvannsanlegg oppvarmet via fjernvarme) inkl. i felleskostnadene
- Vannbåren varme (oppvarmet via fjernvarme) i gulv på bad
- Radiator i stue (oppvarmet via fjernvarme)
- Sikringsskap med automatsikringer
- Felles brannvarslingsanlegg
- Sprinkleranlegg
- Kabel-TV og bredbånd (fiber) fra Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene
- Integrerte hvitevarer på kjøkken som medfølger i handelen: komfyr og platetopp, kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin.
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter på bad som skjuler vaskemaskin og tørketrommel
- Stor skyvedørsgarderobe i entré

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
6609.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt. Tomten er felles for borettslaget/sameiet.

Byggemåte
Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jarleif Amundsen:
Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

Yttervegger:
Yttervegger i betong og stålkonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Takkonstruksjoner:
Flatt yttertak tekket med papp.

Gulvsystemer:
Etasjeskillere av betong.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.
Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
TIlstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
Følgende har fått tilstandsgrad 2:
Ingen forhold har fått tilstandsgrad 2.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
Ingen forhold har fått tilstandsgrad 2.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme; radiator i stue, vannbåren varme på bad (felles varmtvannsanlegg) samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
A-konto varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Energikarakter

Energifarge

Grønn

TV/Internett/Bredbånd

Kabel- tv og internett levert av Altibox.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

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

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

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:
For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felleskostnader, innboforsikring etc.

Det er tillatt med dyrehold. Dyrehold må søkes om skriftlig til og godkjennes av sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er oppdaget skjeggkre i sameiet og sameiet har satt ut feller. Det er per dags dato ikke vurdert å gjøre ytterligere tiltak.

Styret har snakket om at det kommer en fasadevask og mulig maling av fasade.
Ingenting er per dag dato vedtatt, og om det blir en eventuell fellesgjeld av dette er ukjent.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut

bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Råstølen park ligger i et meget attraktivt og sentralt område ved Steinsviken. I umiddelbar nærhet finner man både bybanestopp, busstopp og dagligvare. Videre har man også både Isushi og Cafe Venezia som ligger i underetasjen. I området er det flere barnehager og kun få meter unna finner du den nye Zinken Hopp barneskole som ble ferdigstilt i 2018. Et bybanestopp unna ligger Lagunen Storsenter med sine servicetilbud og fasiliteter. Her har man muligheter for kino eller trene på SATS.

Servicetilbudene er brede og man finner både restauranter, vinmonopol og apotek. Til de store arbeidsplassene på Sandsli, Kokstad og Flesland finner man innen kort kjøreavstand. Ønsker man å ta turen til sentrum lar dette seg enkelt gjøre gjennom bybane eller en 15 minutters kjøretur. Nærområdet tilbyr en rekke fritidstilbud, man kan for eksempel ta seg en løpetur på grusstiene i Siljustølen like ved golfbanen eller ta turen innom Fana stadion hvor det tilbys ulike friidrettsaktiviteter eller kickboxing for den vågale.

Dagligvare i nærheten:
- Rema 1000 Råstølen
- Bunnpris Steinsviken, PostNord

Offentlig transport i nærheten:
- Råstølen bybanestopp
- Råstølen busstopp
- Lagunen terminal

Parkering

Garasjeplassene er fast eid av beboere. Eier man ikke garasjeplass, er det mulighet å leie av noen som eier. For øvrig ingen parkering.

Det er mulig å kjøpe med en fast parkeringsplass. Dette må spesifiseres ved budgivning.

Økonomi

Prisantydning

3 100 000,-

Omkostninger

Kr 8 610
3 100 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
77 500 (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 100 000,-))
7 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

86 320,- (Omkostninger totalt)

---

3 186 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk

kr 3 186 320,-

Formuesverdi primær

Kr 683 069

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 459 047

Formuesverdi sekundær år

2020

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre

boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Kommunale avgifter
Kr 5 668

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

Kommunale avgifter år
2022

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 256

Felleskostnader inkluderer
Forretningsførsel, felles byggforsikring, avsetning til generelt vedlikehold, A-konto varmtvann (oppvarmet via fjernvarme), kabel-tv og bredbånd (fiber).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Etter kjente fremtidige endringer er det estimert at felleskostnadene økes med 7% fra 01.01.2023 grunnet inflasjon. Basert på estimatet vil felleskostnadene etter økningen utgjøre ca. kr. 2.332,-.

Kommentar fellesgjeld
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet/borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld og fellesutgifter. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i fellesgjeld. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.
Styret har snakket om at det kommer en fasadevask og mulig maling av fasade. Ingenting er per dag dato vedtatt, og om det blir en eventuell fellesgjeld av dette er ukjent.

Regnskap/budsjett
Regnskapet for 2021 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 28 786,-.
Sameiet har per 31.12.2021 disponible midler på kr. 564 172 ,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 3 255

Eiendomsskatt år
2022

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11. Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Om sameie
Sameienavn
Råstølen Park Boligsameie 1

Organisasjonsnummer
917251266

Om sameiet
Sameiet består av eiendommen gnr 120, bnr 491 i Bergen kommune, med påstående bygninger. Sameiet består av 67 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, med adresse Steinsvikveien 260, 262 og 264. Næringsseksjonen utgjør garasjeanlegg og eies og driftes av sameiere i garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter/husordensregler medfølger.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold ifølge styreleder. Dyrehold kan kun bli nektet i spesielle tilfeller.

Offentlige forhold
Tinglyste bestemmelser og rettigheter
Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

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

4601/120/491/27:

06.07.2016 - Dokumentnr: 616274 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:495
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:496
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:497
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2016 - Dokumentnr: 616274 -
Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:495
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:496
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:497
Rett til tilknytning til vann- og spillvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 279794 - Erklæring/ avtale
Gjensidig rett til bruk av fellesarealer som består av utearealer
Gjelder også for fremtidige parseller fra gnr. 1201 bnr. 491, 499, 500 og 501 i Bergen kommune.
Bestemmelse om solidarsik ansvar for drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 279794 -
Bestemmelse om parkering
Gjelder gjesteparkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 279794 - Erklæring/ avtale
Pliktig medlemskap i velforening/ huseierforening
Gjelder også for fremtidige parseller fra gnr.

1201 bnr. 491, 499, 500 og 501 i Bergen kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere
08.02.2016 - Dokumentnr: 109367 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/5050

25.08.2016 - Dokumentnr: 767214 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:39 Bnr:339

30.03.2017 - Dokumentnr: 280285 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:5
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en ferdigattest for "Nybygg bolig boligblokk 3 (B)" datert 22.06.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.06.2018.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til "Byforttetingssone".
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 61010000, Plannavn: Ytrebygda. Gnr 120 Bnr 5 MFL., Fagerheim, barneskole m.m, Ikrafttrådt: 25.09.2013, Dekningsgrad 45,6%.
PlanID: 61170000, Plannavn: Ytrebygda. Bybanen Rådal- Flesland, Ikrafttrådt 17.11. 2011, Dekningsgrad 3,8%.

Reguleringsformål:
Boligbeb. - blokkbebyggelse, Dekningsgrad 77%
LNRF - 13,1%
Kjøreveg: 8,1%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Plan ID: 65270000, Hensynssonetype: KpFareSone, Beskrivelse: Faresone ras, Dekningsgrad 4,3%.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
Plan ID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone, Beskrivelse: Vei støy- gul sone, Dekningsgrad 96,8%.
Plan ID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone, Beskrivelse: Fana skytterlag- gul sone, Dekningsgrad 2,7%.

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
Plan ID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone, Beskrivelse: Vei støy- rød sone, Dekningsgrad: 0,8%.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 120/40 har fått igangsettingstillatelse for tilbygg til enebolig. Dato 17.12.2021. Saksnr. 201743747
Eiendom: 39/393 har fått igangsettingstillatelse for tilbygg til enebolig. Dato 28.04.2016. Saksnr. 201605741

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

Øvrige kjøpsforhold
Betalingsbetingelser
Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse
Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger.

Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er opplyst eller særskilt avtalt for kjøpet.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Oppdragsnummer
04009722
Salgsoppgavedato
23.11.2022

Megler
Ansvarlig megler
Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
stian@nordicbolig.no
Tlf: 981 51 190

Saksbehandler
Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
stian@nordicbolig.no
Tlf: 981 51 190

Lisa Blankenburgh Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
lisa@nordicbolig.no
Tlf: 948 53 370

Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Eierbrøk
48/5050

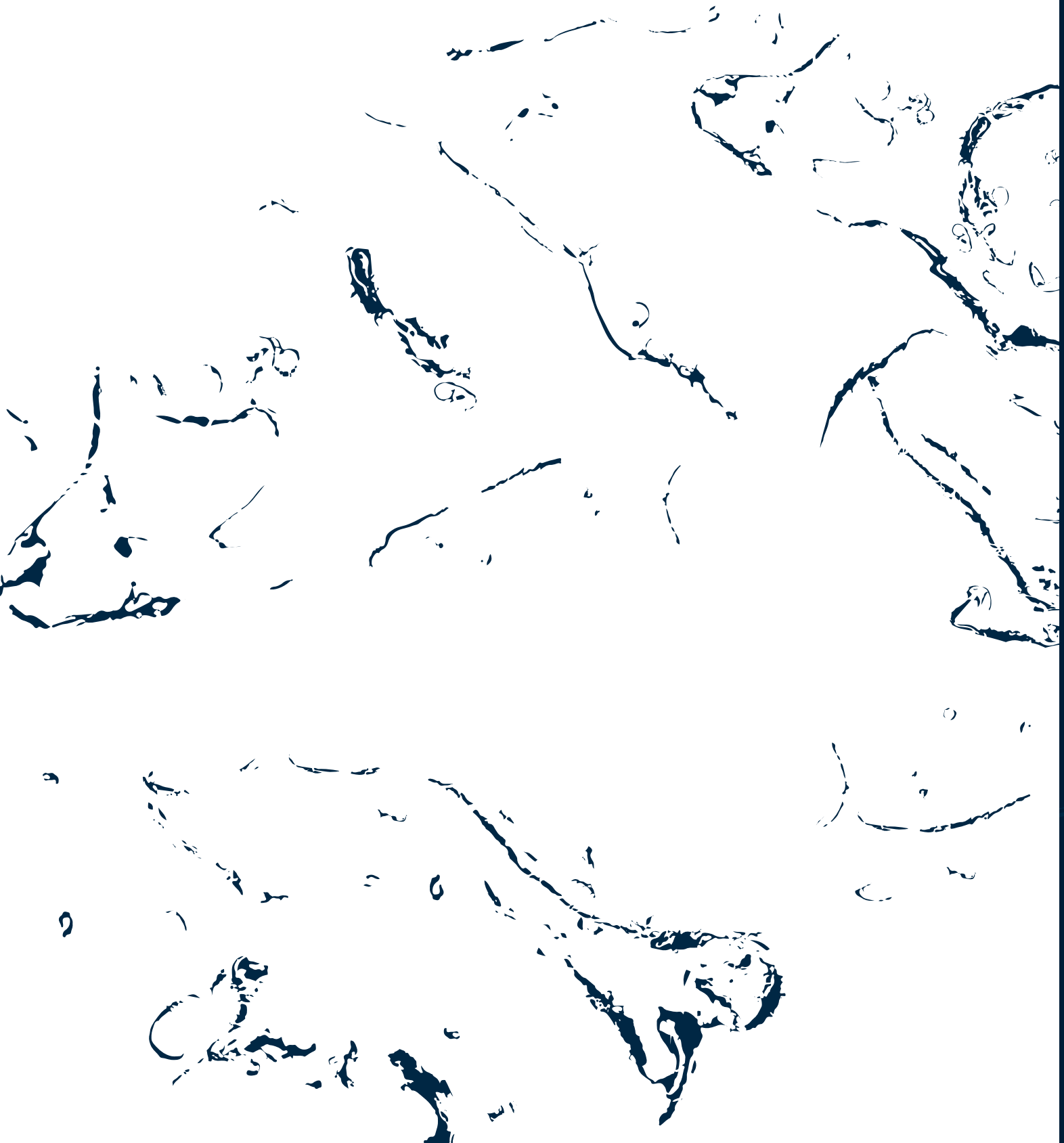
Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring

Polisenummer
1182334

Takstmann
Jarleif Amundsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Grete Gangstad



Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04009722
Adresse	Steinsvikvegen 264		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Grete	Etternavn	Gangstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.11.2022

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er årlige kontroller av teknisk anlegg og diverse

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det er lagt opp til at man kan installere lader

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.11.2022

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I kjeller av bygget

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.11.2022

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/11/2022 11:55:08 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.11.2022

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

2- roms leilighet

ADRESSE

Steinsvikvegen 264
5237 Rådal

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	17	0	0	0

RAPPORT UTFØRT AV:

Amundsen Taksering
Jarleif Amundsen

Grimstadveien 102 5252
SØREIDGREND

jarleifen@gmail.com
90717000

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2 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, radon, 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 opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten 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.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/637b76a6c9e77c0001253213

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 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 21.11.2022	**Befaringsdato:** 22.11.2022	**Rapportdato:** 23.11.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: GRETE GANGSTAD		

HJEMMELSHAVERE

Navn: GRETE GANGSTAD	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

Kommentarer

Vedlagt i salgsoppgaven.

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Jarleif Amundsen	**Firma:** Amundsen Taksering
Adresse: Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND	
Telefon: 90717000	**E-post:** jarleifen@gmail.com
Dato: 23.11.2022	**Sted:** SØREIDGREND

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Steinsvikvegen 264, 5237 Rådal		
Gårdsnummer: 120	**Bruksnummer:** 491	**Seksjonsnummer:** 27
Leilighetsnummer: 303	**Andelsnummer:**	
Kommunenummer: 4601	**Festenummer:**	
Boligtype: 2- roms leilighet	**Byggeår:** 2016 Iht Eiendomsverdi.	

Generell beskrivelse av boligen

Bygget er oppført i 2016. Nåværende eier har eiet og bebodd leiligheten i ca 4 år. Normalt vedlikehold er utført. Hun har ikke opplevet noe problemer.
Leiligheten har parkett på gulvene, helfliset bad med vaskemaskin og tørketrommel bak speildørsgardeobe, kjøkken med integrete hvitevarer, og over bygget balkong. Romslig bod på garasjeplan.
Bygget har heis og bilfritt (av- og pålessing) tun. Leiligheten har balansert ventilasjon, adkomstanlegg, sprinkler- og felles brannvarslingssystem.

Det er ikke funnet noe negativt å bemerke ved leiligheten.

Garasjeplass nr 47 er ca 2,3 m bred og har 1 søylepunkt. Klargjort infrastruktur for el- billader, men selve lader er ikke montert.
Bod nr 303 med nettingvegger. Bod er ca 5,9.

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling. Yttervegger i betong og stålkonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Flatt yttertak tekket med papp.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 48	**Primærrom** 48	**SekundærRom** 0

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre/ gang, ca 8,6kvm Soverom ca 9,3 kvm Bad/ vaskerom 5,8 kvm Stue/ kjøkken 23,5	

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 48	**Primærrom** 48	**SekundærRom** 0

7 BALKONG/ TERRASSE — TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Balkong

Kommentarer
Overbygget balkong på ca 10 kvm med terrassebord og glassrekkverk. Utelys og stikk.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse
Målt til ca 100 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

8 VINDUER/DØRER — TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med 3-lags glass. Utvendige beslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

9 ETASJESKILLE — TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Kommentarer
Etasjeskiller er av betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 3 mm i gang, og ca 4 mm i stue/ kjøkken.

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

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 KJØKKEN TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer. Keramisk platetopp.

12 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer
Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

13 AVLØPSRØR TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

14 ELEKTRISK TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
I boligmappa.

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer
10 kurser med jordfeilsautomatsikringer.

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? 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

15 VANNBÅREN VARME TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

16 VANNLEDNINGER TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Plassert i vannfordelingsskap i himling på bad.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

17 OPPVARMING. TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Fjernvarme

Kommentarer
Bygget er tilknyttet fjernvarme. Radiator i stue og gulvvarme på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

18 VARMTVANNSBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

19 VENTILASJON TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer
Aggregat plassert i garderobeskap i entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Filterbytte i 2022.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

20 VÅTROM TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt til ca 40 mm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Alminnelig bruksslitasje.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer
Avløp til servant.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen avvik registreres.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltatt fra soverom.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer
Skal ligge i boligmappen.

21 HIMLING TG-1

Beskriv
Himlinger med malte hulldekkeelementer eller senket og platet med gips. Systemhimling i metall på bad.

22 GULV TG-1

Beskriv
Gulvene harv1-stavs parkett. Fliser på bad.

Totalvurdering
Alminnelig slitasje.

23 VEGGER TG-1

Beskriv
Vegger med glatte malte plater.

Totalvurdering
Alminnelig slitasje.

24 RAPPORTBILDER

KJØKKEN

ELEKTRISK

VANNBÅREN VARME

VANNLEDNINGER

VÅTROM

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/491
Utlistet 18.11.2022

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
509090626	Grunneiendom	0	Ja	6609,4 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	100,0 %
5015500	32	YTREBYGDA. GNR 120, NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B15	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.01.1985	190411550	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	77,7 %
61010000	5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring	13,1 %
61010000	2011 - Kjøreveg	8,1 %
61010000	2082 - Parkeringsplasser	0,8 %
61010000	2015 - Gang- sykkelveg	0,1 %
61010000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (5,4 m²)
61010000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (3,0 m²)
61010000	1610 - Lekeplass	< 0,1 % (0,0 m²)
61010000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61010000	310 - Ras- og skredfare	4,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	45,6 %
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	202002685	3,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	43,4 %
61170000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	3,8 %
61010000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	2,3 %
61170000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61170000	190 - Andre sikringssoner	3,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8050001	31	YTREBYGDA. FV 179 STEINSVIKVEGEN, STREKNINGEN STEINSVIK - SØRÅS, ENDRING AV STØYSKJERMER	190710649	03.05.1994

OBS! Flere planendringer kan evt. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	86,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	13,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	4,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	96,8 %
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	2,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	201912940
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	200004039
8275001	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 60, STEINSVIK, AURTUVA, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	190430244
8270000	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK	190611416
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	190710649
5015400	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B-17-2, BEBYGGELSESPLAN	
5015302	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B14	190000691
5015302	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B14	190000691
5010100	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 14, VESENTLIG ENDRING	
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/40	139562283-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.12.2021	201743747
39/393	9492119-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	28.04.2016	201605741

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

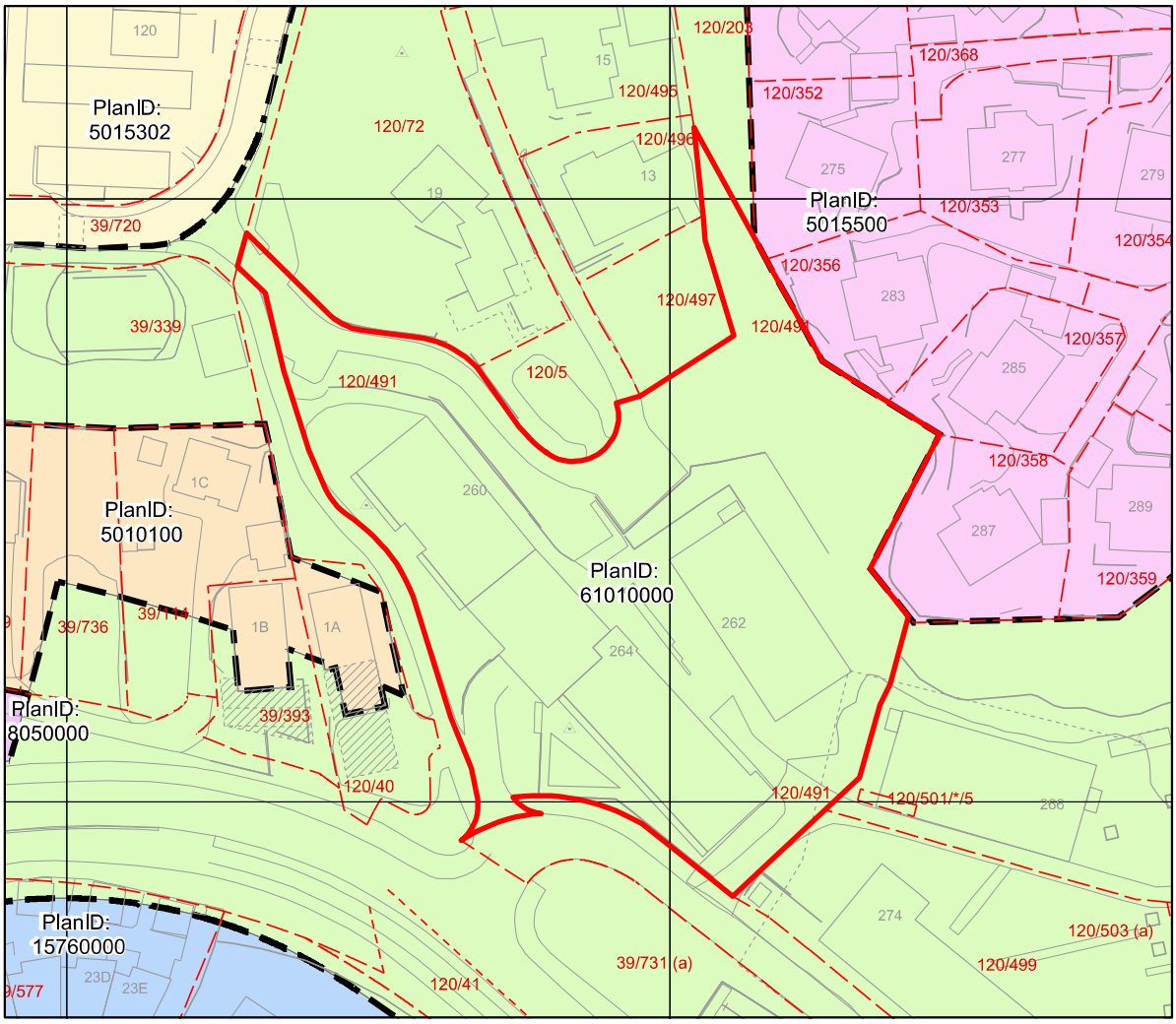
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/491/0/0
Dato: 18.11.2022 Adresse: Steinsvikvegen 264 m.fl.

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:
5015500, 61010000

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

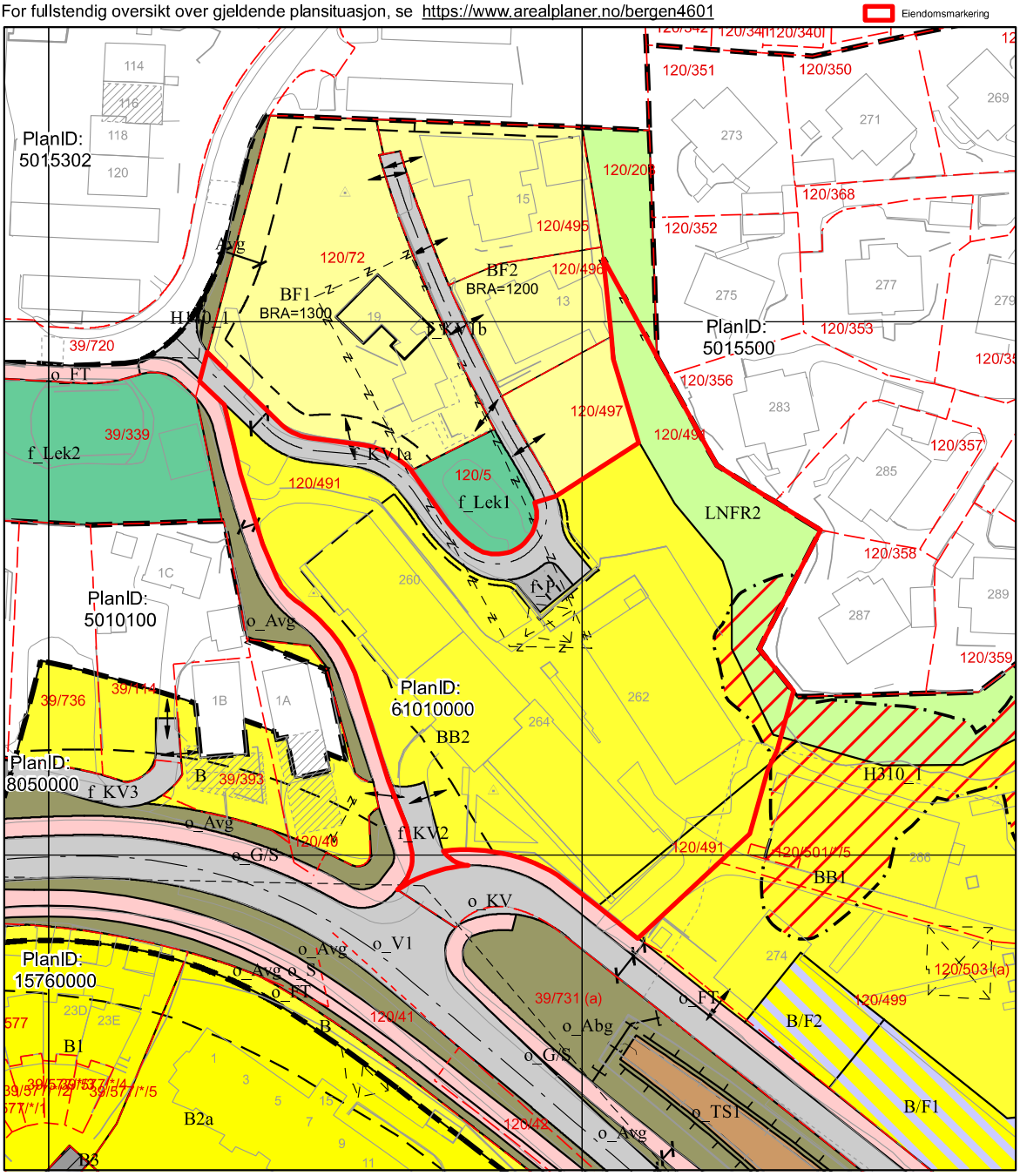
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/491/0/0
Dato: 18.11.2022 Adresse: Steinsvikvegen 264 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1610 - Lekeplass

1801 - Bolig, forretning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2082 - Parkeringsplasser

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

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

BERGEN KOMMUNE

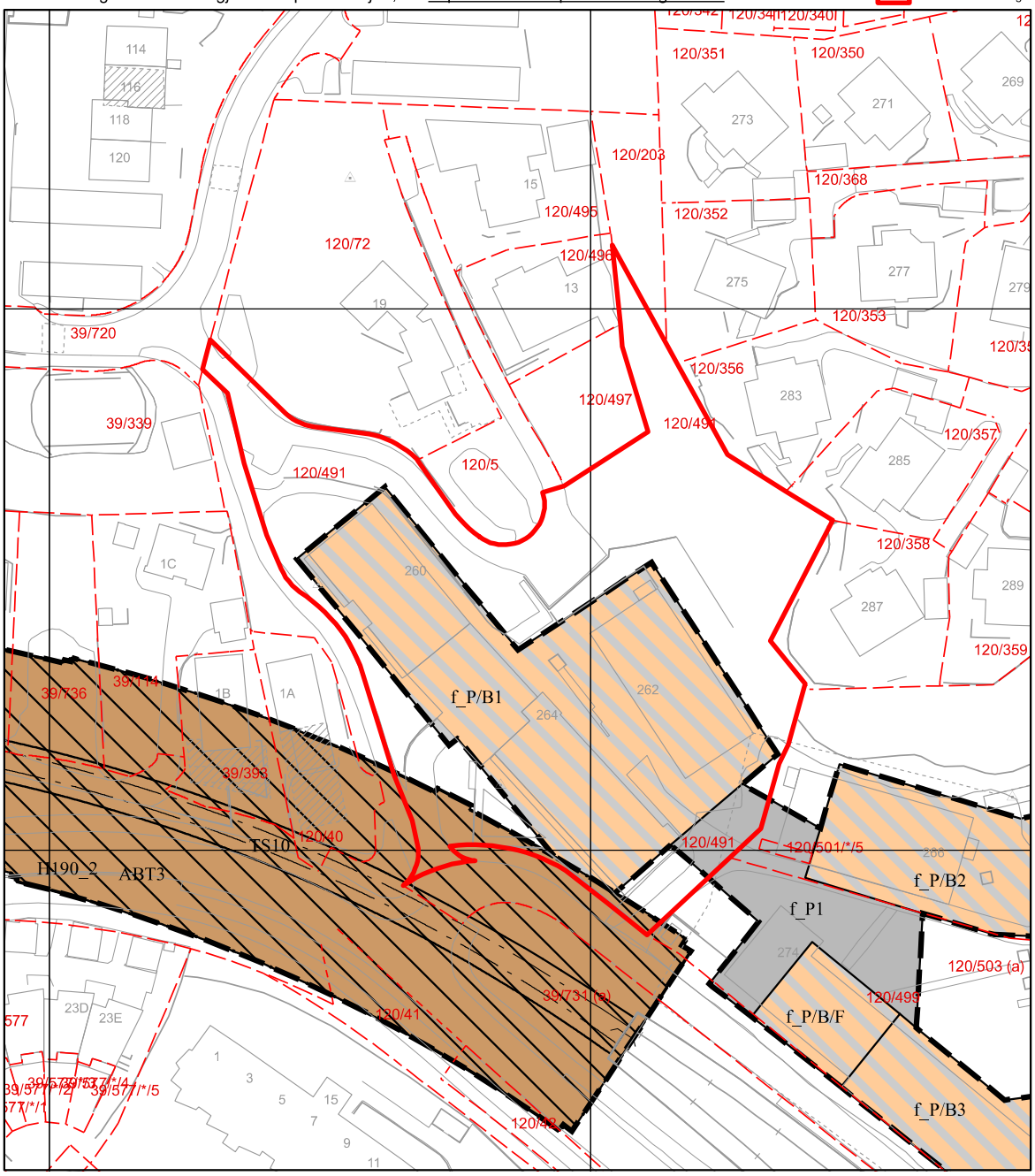
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/491/0/0
Dato: 18.11.2022 Adresse: Steinsvikvegen 264 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2083 - Parkeringshus, -anlegg

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 18.11.2022

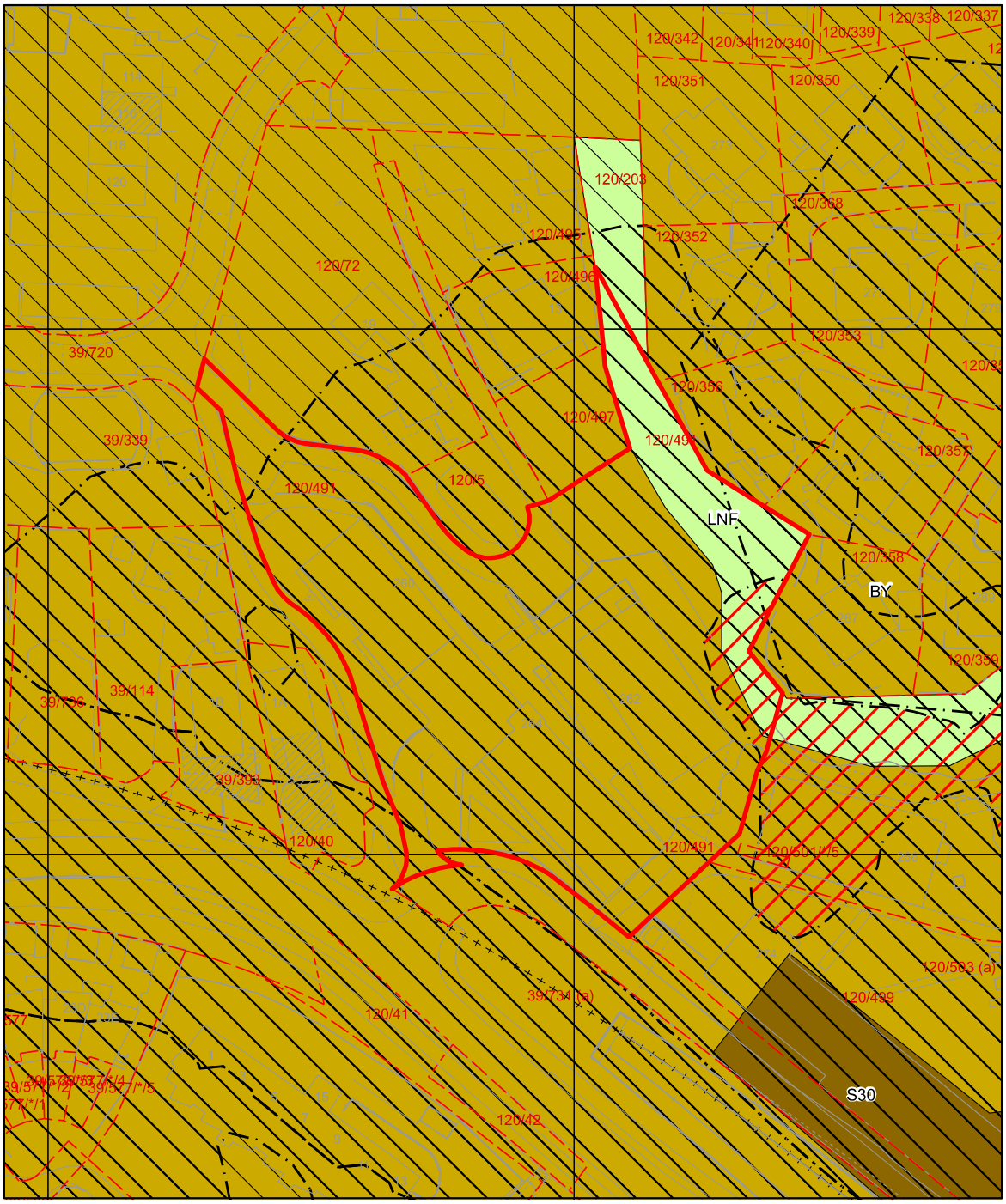
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/491/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 264 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

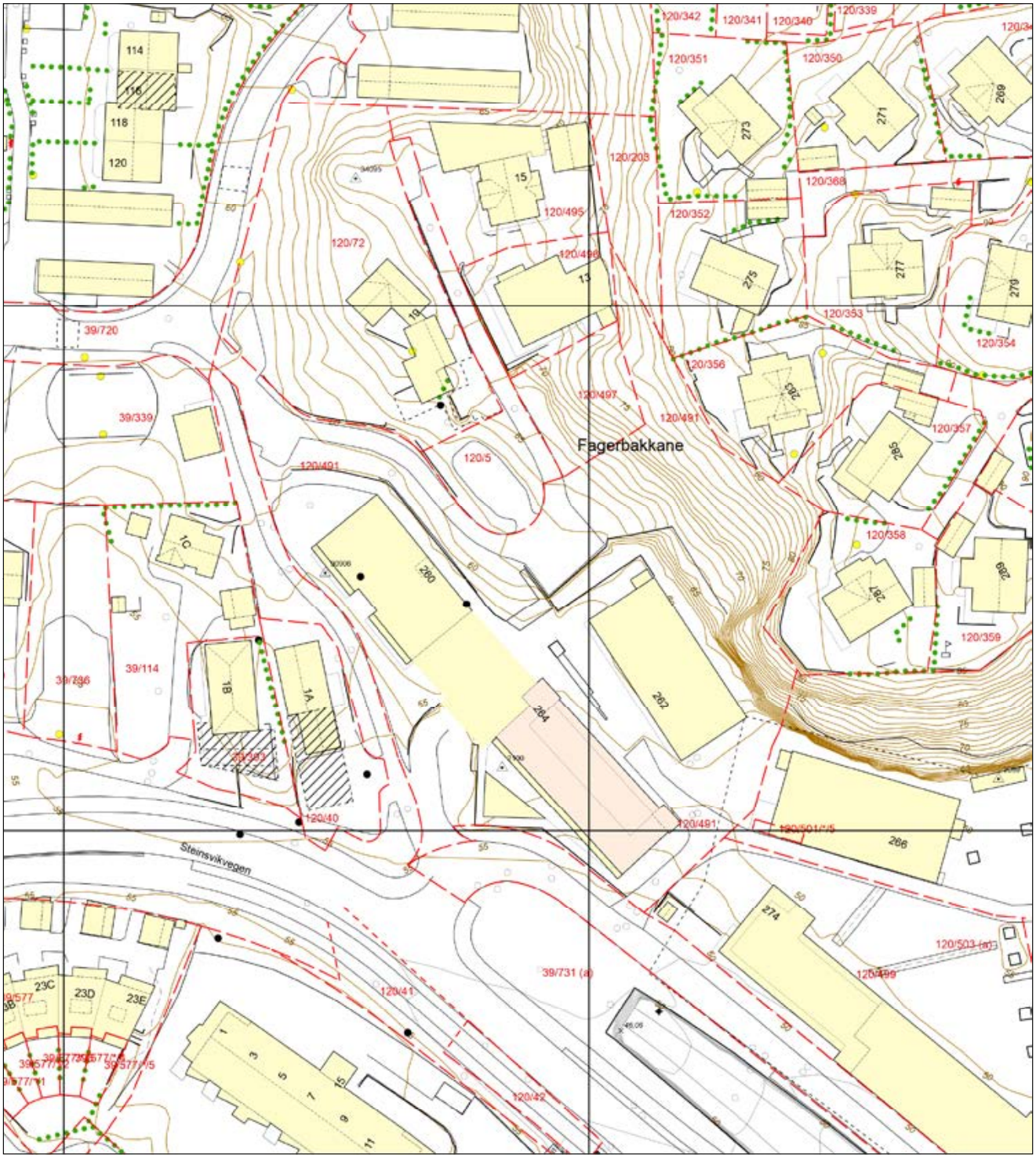
LNF

BERGEN KOMMUNE

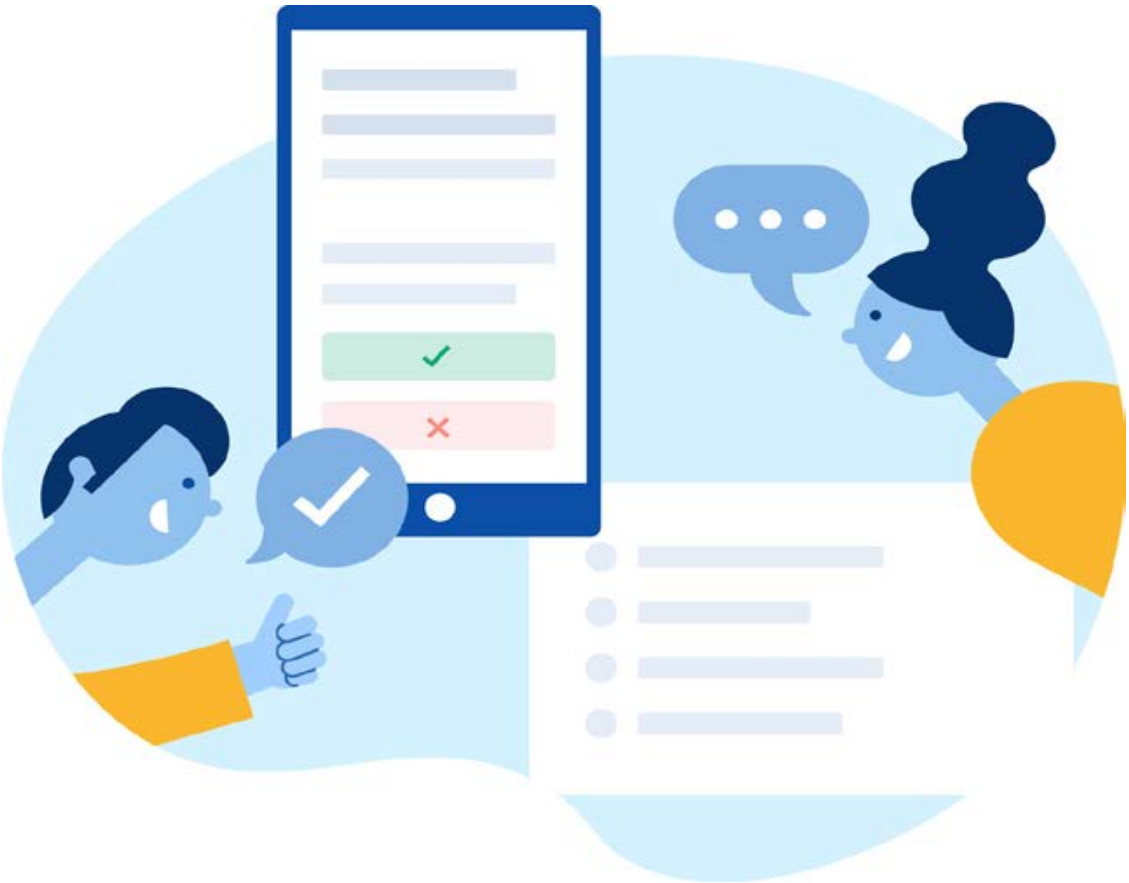
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/491/0/27
Dato: 17.11.2022 Adresse: Steinsvikvegen 264, 5237 RÅDAL

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



Årsmøte 2022

Råstølen Park Boligsameie 1

4. april 2022

Selskapsnummer: 6363

OBOS

Velkommen til årsmøte i Råstølen Park Boligsameie 1

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:
4. april 2022 kl. 18:00, Sørråshøgda skole.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenne de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av vaktmester
8. Skjeggkre sanering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Råstølen Park Boligsameie 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Marianne Rudjord fra OBOS

Styrets innstilling
Marianne Rudjord

Forslag til vedtak
Marianne Rudjord

Sak 2

Godkjenne de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Godkjenne de stemmeberettigede

Sak 3

Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen og en til å føre protokoll.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

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. rapport inl regnskap 6363.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 90 000.

60000 kr er fastsatt til styreleder ihht til vedtak og allerede utbetalt.

30000 kr fordeles på de andre styremedlemmene.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr

Sak 7
Bytte av vaktmester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er ikke fornøyd med dagens vaktmester, BOB og tjenestene de leverer etter at Frode Nilsson sluttet for 1 år siden.

Kristof fer Skår (styreleder) ønsker å overta driften i sameiet gjennom sitt eget AS : HS

Eiendomsdrift. Dette vil bli billigere (81kr/t for vaktmester) enn dagens løsning med BOB og vil inkludere sjekklister som styret kan bruke i internkontroll systemet.

Kristof fer jobber i det daglige som elektriker, har sittet i styret siden 2016 og har god

kjennskap til driften.

Kristoffer er inhabil og for ordens skyld ønsker styret at årsmøte skal ha siste ord i saken.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med HS Eiendomsdrift.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med HS Eiendomsdrift.

Sak 8
Skjeggkre sanering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Det er oppdaget skjeggkre i 2 av 12 leiligheter i hus A, 6 av 24 i hus B

og i 18 av 31 i hus C. Kan ikke utelukke at det finnes skjeggkre i din leilighet selv om det ikke er oppdaget p.t. Styret har vært i kontakt med 2 forskjellige f irmaer for å få pris på sanering av hele sameiet, dette vil koste vel. 100K med 2 behandlinger.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1.

Fortsette med limfeller og insektsspray.

Styret kjøper inn spray og henger opp liste for kvittering av sanering i hver leilighet.

Alternativ 2.

Betale profesjonelle til å utføre en sanering. Ca kr 100 000,-

Foreslår å dekke dette med en 1. gangs økning i felleskostnadene fordelt etter eierbrøk.Styrets innstilling: Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.

Styrets innstilling
Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.

Forslag til vedtak
Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kandidater velges på møtet. Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Skår

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David F Johansen

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling til valg av nytt styre ved årsmøtet 2022.pdf

---

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hege Karin Vevatne og Inge Solheim har et år igjen i valgkomiteen Forslag til nytt medlem er Solrunn Bernsen

Styrets innstilling
Solrunn Bernsen

Forslag til vedtak
Solrunn Bernsen

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Skår	Steinsvikvegen 264
Styremedlem	Solrunn Bernsen	Steinsvikvegen 262
Styremedlem	Jonas Johnsen	Steinsvikvegen 260

Valgkomiteen

Inge Solheim	Steinsvikvegen 260
Trung Minh Tran	Steinsvikvegen 262
Hege Karin Vevatne	Steinsvikvegen 264

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Råstølen Park Boligsameie 1
Sameiet består av 68 seksjoner.
Råstølen Park Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917251266, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Steinsvikveien 260
Steinsvikveien 262
Steinsvikveien 264

Gårds- og bruksnummer:
120 491

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

Råstølen Park Boligsameie 1 har inge ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 møter, både fysisk og digitalt grunnet covid.
Det er bestilt postkasse skilt til samtlige eierseksjoner i 2021 for at inngangspartiet skal fremstå så ryddig som mulig. Ønsker at alle nye beboere fortsetter med dette, skilt kan bestilles hos posten.no
Det er oppdaget skjeggkre i 2 av 12 leiligheter i hus A, 6 av 24 i hus B og i 18 av 31 i hus C. Kan ikke utelukke at det f innes skjeggkre i din leilighet selv om det ikke er oppdaget p.t..Styret har vært i kontakt med 2 forskjellige f irmaer for å få pris på sanering av hele sameiet. I Februar 2022 har vi sprayet med insektsspray i fellesareal for å se effekten av dette etter anbefalinger.

Under årsmøte i 2021 var styrets originale innstilling å gå vekk i fra energi og vannmåler i leilighetene og stipulere etter brøk da dette vil spare oss for ca. 100k i året. Dette måtte strykes i 12. time. Vi har undersøkt saken nærmere og enkelte eierseksjoner vil måtte betale noe mer enn i dag, styret har derfor lagt saken død og fortsatt med overgangen Bautec til BKK Energitjenester, dette blir tidligst i slutten av 2022. Dette kunne vært ferdig tidligere og noe jeg som styreleder må ta ansvar for å ikke ha prioritert nok. Det tok vel 6. måneder fra årsmøte til styret begynte med arbeidet vi fikk av årsmøte og grunnet oppsigelsestid med Bautec og lang leveringstid på målere fra BKKE (produksjon og logistikk utfordringer) er det forsinket.
Telenor har i feb/mars byttet eksisterende mobil antenner fra 4G til 5G. De f ikk ikke tillatelse til å montere f lere antenner.
Leverandører til Råstølen har økt prisene sine mer enn normalt grunnet høy inflasjon som ser ut til å vedvare og mer enn vi først la til grunn for 2022 budsjettet. Kan derfor ikke utelukke at det blir gjort en justering 1. juli i felleskostnader.
Veien videre i 2022.
Vi vil i størst mulig grad fortsette å bruke vibbo for å kommunisere med beboere, her kan du finne praktisk info under “temaer” slik som ventilasjon, ordensregler, avfall, forsikring osv. her arbeider vi med å legge til mer info på sikt.
Sameiet er nå på 6. året og det vil bli et større behov for vedlikehold fremover, det er blant annet behov for vask av fasader i alle blokkene og maling.
Det er kommet et ønske om at styret undersøker mulighet og lønnsomhet for utplassering av solcelle panel i sameiet.
Det er p.t. ingen medlemmer i bomiljøgruppen, og styret håper at du kan være interessert i å bidra i form av dekorering i innvendige fellesareal og hjelpe med å få stelt i stand en f lott sommer/vinter samling for alle.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 587 441.
Andre inntekter består i hovedsak av elbillading og leieinntekter mobilmast.

BESKYTTET

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 1 558 705.

Resultat
Årets resultat på kr 28 786 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 564 172.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 226 000 til diverse drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Kommunale avgifter omhandler fellesområder som garasjeanlegg.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 169 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Råstølen Park Boligsameie 1.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 116 700 for 2022.

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 2022.

BESKYTTET

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.
Innkrevingene ble øket med 100 per seksjon per måned fra 01.01.2022 som skal settes av til sparing

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til årsmøtet i Råstølen Park Boligsameie 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Råstølen Park Boligsameie 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 28.786. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 14.03.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 917 251 266, KUNDENR. 6363

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 511 352	1 381 488	1 511 000	1 986 000
Andre inntekter	3	76 089	41 353	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 587 441**	**1 422 841**	**1 511 000**	**2 026 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-16 350	-9 800	-9 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-70 000	-90 000
Avskrivninger	13	-6 500	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 289	-7 133	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 685	-109 935	-113 000	-116 700
Konsulenthonorar	7	-67 978	-34 395	-2 400	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-163 152	-210 084	-245 000	-226 000
Forsikringer		-157 898	-150 826	-155 350	-169 000
Kommunale avgifter	9	-38 950	-41 617	-43 000	-42 000
Kostnader sameie	10	-151 200	-166 420	-151 200	-155 000
Energi/fyring		-250 228	-155 284	-120 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 690	-276 140	-401 196	-387 600
Andre driftskostnader	11	-129 446	-202 842	-186 730	-145 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 558 705**	**-1 464 276**	**-1 505 176**	**-1 633 950**
DRIFTSRESULTAT		**28 735**	**-41 435**	**5 824**	**392 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51	369	0	400
Finanskostnader		0	-304	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**51**	**65**	**0**	**400**
ÅRSRESULTAT		**28 786**	**-41 370**	**5 824**	**392 450**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-41 370		
Til opptjent egenkapital		28 786	0		

BESKYTTET

RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 917 251 266, KUNDENR. 6363

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	9 750	16 250
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 750**	**16 250**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 364	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 471	3 737
Andre kortsiktige fordringer	14	61 883	61 095
Energiavregning	16	32 242	0
Driftskonto OBOS-banken		712 896	594 900
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	3 300
Sparekonto OBOS-banken		33 087	14 856
SUM OMLØPSMIDLER		**852 945**	**677 890**
SUM EIENDELER		**862 695**	**694 140**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		573 922	545 136
SUM EGENKAPITAL		**573 922**	**545 136**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 343	15 498
Leverandørgjeld		167 582	27 418
Skyldige offentlige avgifter	15	13 230	7 530
Energiavregning		0	21 561
Annen kortsiktig gjeld	17	77 617	76 998
SUM KORTSIKTIG GJELD		**288 773**	**149 004**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**862 695**	**694 140**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Bergen, 13.03.2022
Styret i Råstølen Park Boligsameie 1

Kristoffer Skår /s/ Solrunn Bernsen/s/ Jonas Johnsen/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	994 236
Kabel-tv	385 116
Garasje	132 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 511 352**

BESKYTTET

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Charge 365 Elbil lading	22 311
Elbil lading	16 256
Leie areal til mobilmast	29 353
Nettinnbetalinger	8 169
SUM ANDRE INNTEKTER	**76 089**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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 2020/2021, og er på kr 90 000.
Det er tatt ut forskudd på styrehonorar med kr. 60.000 for perioden 21/22

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 867, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 289.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 959
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 019
Andre konsulenthonorarer, Sweco Norge	-24 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 978**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 378
Drift/vedlikehold VVS	-22 979
Drift/vedlikehold elektro	-4 837
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 998
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 152**

BESKYTTET

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-38 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-38 950**

NOTE: 10
KOSTNADER SAMEIE

Kostnader Velforening	-151 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-151 200**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 273
Telefon-/kontormaskiner	-4 223
Driftsmateriell	-549
Vaktmestertjenester	-55 294
Vakthold	-7 186
Renhold ved firmaer	-40 285
Andre fremmede tjenester	-477
Kontor- og datarekvisita	-580
Trykksaker	-373
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 867
Andre kontorkostnader	-5 426
Porto	-1 106
Bank- og kortgebyr	-3 822
Velferdskostnader	-1 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-129 446**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	51
SUM FINANSINNTEKTER	**51**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Hagemøbler

Tilgang 2020	19 500	
Avskrevet tidligere	-3 250	
Avskrevet i år	-6 500	
		9 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 750**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 500**

BESKYTTET

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskudd styrehonorar for perioden 21/22	60 000
Charge 365 Elbil lading desember	1 883
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**61 883**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 230**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-174 212
SUM INNTEKTER	**-174 212**

KOSTNADER

Fjernvarme	206 454
SUM KOSTNADER	**206 454**

SUM ENERGIAVREGNING	**32 242**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17

Gebyr Forv.Portalen	-140
Påløpte kostnader	-77 477
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-77 617**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan nås på mailadresse: rastolen1@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1182334. 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.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

BESKYTTET

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET

Valgkomiteens innstilling til valg av nytt styre ved årsmøtet 2022.

Styret i Råstølen Park Boligsameie 1, har i siste periode bestått av

Leder:	Kristoffer Skår
Styremedlem:	Solrunn Bernsen
Styremedlem:	Jonas Johnsen

Av disse er Jonas Johnsen ikke på valg (valgt for 2 år i 2021).

Som leder er Kristoffer Skår villig til å ta gjenvalg for en periode på 1 år. Betingelser er et fast honorar på kr 60 000. Dette utbetales forskuddsvis i juni og desember 2022. Styremedlem Solrun Bernsen ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen har fått tilsagn fra David F. Johansen i B-blokken om at han er villig å tre inn som styremedlem for 2 år.

Komiteens innstilling til kandidater på valg:

Leder:	Kristoffer Skår	- velges for 1 år (med gitte betingelser)
Styremedlem:	David F. Johansen	- velges for 2 år

Forslag til nytt medlem i valgkomiteen.

Valgkomiteen har bestått av Hege Karin Vevatne, Trung Minh Tran og Inge Solheim. Trung Minh Tran vil tre ut av komiteen da han er på flyttefot ut fra sameiet. Som erstatning og nytt medlem, har Solrunn Bernsen sagt seg villig til å tre inn.

Det foreslåes derfor at Solrunn Bernsen blir valgt til nytt medlem i valgkomiteen for 2 år.

Hege Karin Vevatne og Inge Solheim ble begge valgt for 2 år i 2021, og sitter derfor videre.

Bergen 7.2.2022

For Valgkomiteen i Råstølen Park Boligsameie 1

Inge Solheim

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22
Selskapsnummer: 6363 **Selskapsnavn:** Råstølen Park Boligsameie 1

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.

Årsmøte 2022

Garasjesameiet Råstølen Park Boligsameie 1

OBOS

BESKYTTET

Til eiere av garasjeplass i Råstølen Park Boligssameie1

Velkommen til årsmøte, 4.april kl 17:30 -18:00 på Søråshøgda skole.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i garasjesameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 1
Avholdes 4. april kl 17:30 – 18:00

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **GJENNOMGANG**
   - REGNSKAP
   -ÅRSBERETNING
   -ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN
   (se innkalling årsmøte i Sameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 1)

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Vedtektsendring (tatt inn som vedlegg)

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Det skal velges 1 styreleder
   Det skal velges minst 2 styremedlemmer

Bergen, 11.03.2022
Styret i Råstølen Park Boligsameie 1

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.n

BESKYTTET

Forslag til vedtektsendring:

Saksinformasjon: Endring av vedtektene for å fjerne alle referanser til Skanska samt utdaterte elbil paragrafer.

Det som er foreslått fjernet er merket rødt.
Det som er foreslått lagt til er merket grønt.

(Disse vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av garasjeplasser i garasjeseksjon i prosjektet Råstolen Park Hus A, B og C. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i organisering og vedtektene De foreløpige vedtektene er ment å gi et bilde av forpliktelsene den enkelte sameier har, men er ikke ment å være fullstendig uttømmende.]

VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

§1 - Navn
Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.
§2 - Hva garasjeseksjonen omfatter
Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede og 11 er avsatt til sameiere med el-biler. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.
Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.
Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.
Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. §4 nedenfor.
§*3* - Formål
Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til det beste for eierne av sameiet.

§*4* - Fysisk bruk av sameiets eiendom
Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr.$ 6.
Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og

BESKYTTET

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. $ 12.

§5 - **Rettslige disposisjoner**
Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de parkeringsplassene som ikke er solgt.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.
Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6 - Disposisjonsrett over parkeringsplass
Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt - vedlegg 1.
Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.

- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis. Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende. Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Garasjesameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass eller plass for el-bil, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

§7 - Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.
Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal

behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1) Styrets årsberetning 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår 3) Valg av styre 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier) 5) Årlig vedlikeholdsprogram.
Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§*8* - Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §
Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§*9* - Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
1) endring av vedtektene.
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like.
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse.
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 - Styret
Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.
Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.
Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer,
Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§*11* - Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§12 - Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader
1) Kostnader med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

§15 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

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

§*17* - Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

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

§19 - Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§20 **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**
Frem til garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av garasjeanlegget i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av garasjeanlegget. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.
Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.
Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter. Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameiene.

§20 – Elbil-ladere
Det er tillatt for sameiere å installere ladeanlegg for elbil i garasjeanlegg under visse kriterier:
1) Sameiere er pliktige å søke styret om tillatelse til å installere elbil-lader.
2) Lader må være av typen Zaptec, og skal installeres av fagkyndig personell.

VEDTEKTER

for

RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

Adresse: Steinsvikvegen 260, 262 og 264, 5237 Rådal

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Oppdatert på årsmøtet 9.4.2021

§ 1
Navn

Sameiets navn er Råstølen Park Boligsameie 1.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr 120, bnr 491 i Bergen kommune, med påstående bygninger. Sameiet består av 67 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør garasjeanlegg og eies og driftes av sameiere i garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1 i henhold til regler inntatt i egne vedtekter for næringsseksjonen, se vedlegg 1.

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, terrasser/balkonger og privat uteareal slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 2.
Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet store deler av utearealet, utvendige biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser på tomten samt sykkelbod foran Hus B. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, så som felles bosscontainer.

Seksjonene 17- 36 beliggende i Hus B, har bruksrett til takterrassen på Hus B (Steinsvikvegen 264).

§ 3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiet består av 67 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

5.1 Råderett

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

5.2 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:
eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

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

5.3 Eierskifte

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

5.4 Kortidsutleie

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

§ 6
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det,

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

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

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11
Ordensregler

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

§ 12
Vedlikehold

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

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

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 14
Felleskostnader

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

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

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

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

Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av takterrassen på Hus B, skal dekkes av seksjonseierne i Hus B.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Skader på eiendommen

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

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

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Velforening, medlemskap og drift

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

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

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

§22
Lov om eierseksjoner

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

§ 23
Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon/bolig i siste salgstrinn innenfor prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overskjøtet til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overskjøtet fra Utbygger.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

$24
Pålegg om salg av seksjoner

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

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

VEDTEKTER FOR

GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

§1
Navn

Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

§2
Hva garasjeseksjonen omfatter

Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede og 11 er avsatt til sameiere med el-biler. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr.§ 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.

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

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

§5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de parkeringsplassene som ikke er solgt.

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

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

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

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6

Disposisjonsrett over parkeringsplass

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt **– vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Garasjesameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)
5) Årlig vedlikeholdsprogram

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

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

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

§9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10

Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer.

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

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

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

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12

Ordensregler

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

§13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   - garasjeport
   - GSM-key eller tilsvarende
   - Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   - Oppmerking av p-plasser

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

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

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

§16

Ansvar utad

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

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

§18

Forsikring

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

§19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Frem til garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av garasjeanlegget i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av garasjeanlegget. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameiene.

VEDTEKTER FOR

GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

Sist oppdatert på årsmøte 04.04.2022

§1 - Navn

Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

§2 - Hva garasjeseksjonen omfatter

Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. §4 nedenfor.

§*3* - Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§*4* - **Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset HC, jfr.$ 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.

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

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

§5 - **Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet.

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

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

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

BESKYTTET

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6 - Disposisjonsrett over parkeringsplass

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt - vedlegg 1.

Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

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

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

§7 - Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

1) Styrets årsberetning 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår 3) Valg av styre 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier) 5) Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§*8* - Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §

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

§*9* - Sameiermøtets vedtak

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

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

1) endring av vedtektene.

2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like.

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse.

4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor.

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

BESKYTTET

§10 - Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer,

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

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

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

§*11* - Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12 - Ordensregler

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

§13 Vedlikehold

BESKYTTET

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

§15 Betaling av felleskostnader

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

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

§16 - *A*nsvar utad

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

§*17* - Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

§*1*8 - Forsikring

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

§19 - Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§20 – Elbil-ladere

Det er tillatt for sameiere å installere ladeanlegg for elbil i garasjeanlegg under visse kriterier:

1) Sameiere er pliktige å søke styret om tillatelse til å installere elbil-lader.

2) Lader må være av typen Zaptec, og skal installeres av fagkyndig personell.

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.

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

NORDIC

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy

Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien

NORDIC

nordicbolig.no