RÅDALSLIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

01 Tilstands-rapport
02 Egenerklaering
03 Meglers verdivurdering
05 meglerinfo BOB
06 Vedtekter 2024
07 Husordensregler 2022
08 Protokoll fra GF-årsmøte
09 Basiskart
10 Plankart og planinfo
Ferdigattest
Innkalling GF-årsmøte.
Kakediagram av felleskostnader
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

01 TILSTANDS-RAPPORT

Tilstandsrapport

Rådalslien 117
5239 Rådalen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sondre Sandvåg
Dato: 11/04/2025

Særvollsveien 36b
Bjørnafjord 5209
90717258
sondre21@live.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 868
Hjemmelshaver:	Lise Margrete Zeil
Seksjonsnummer:	41
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2014
Tomt:	4769 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Zeil
Befaringsdato:	10.04.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med kjørbar tilkomst frem til inngangsparti som er belagt med belegningsstein.
Det er satt opp bom. Ellers er fellestomt foran bebyggelsen pent opparbeidet med beplantning, plenarealer, sittebenker og lekeplass. Mur mot tilkomstvei.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunn og fundamenter
Bygningen er fundamentert med plasstøpte betongkonstruksjoner på antatt faste masser.

Gulv på grunn
Gulvene er antatt støpt. I garasje er det asfaltert dekke.

Frittbærende dekker
Etasjeskillene er utført i betong.

Yttervegger
Yttervegger er antatt oppført i betong, trekonstruksjoner og kledd med utvendige plater.

Takkonstruksjon
Taket er antatt tekket med Sarnafil eller tilsvarende produkt.

Vinduer
Vinduer har isolerglass i trekarm.

Ytterdører og porter
Hoveddør er i tre og lakkert. Terrassedør er i tre med isolerglass og lakkert overflate.

Innvendige dører
Innvendige dører er hvitlakkerte med glatt overflate.

Overflater gulv
Fliser på bad. Øvrige gulv har Laminat/parkett.

Overflater vegger
Vegger er platet og malt, med fliser på bad.

Overflater himling
Himling er dels nedsenket og platet, dels malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enheten fremstår som en moderne bolig med god teknisk standard og funksjonelle løsninger. Bygget er fundamentert på faste masser med bærekonstruksjoner i betong. Etasjeskillene er utført i betong, og ytterveggene består av platekledde konstruksjoner.

Innvendige overflater består av kvalitetsgulv og maltevegger, med fliser på bad. Himling er delvis nedsenket og delvis malt betong.

Boligen har vannbåren gulvvarme, innglasset balkong og en stor terrasse med skyvedør. Det er installert ekstra TV-uttak på hovedsoverom. Kjøkkeninnredning er fra HTH. Løsningene i boligen er tilrettelagt for enkel bruk og vedlikehold.

Enheten disponerer egen parkeringsplass i parkeringskjeller, med tilhørende bod plassert rett bak plasseringen. Dette gir praktisk oppbevaring og god tilgjengelighet.

Samlet vurderes enheten å ha gode bruks- og komfortkvaliteter, samt å være oppført etter hensiktsmessige og tidstypiske byggemetoder.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra Megler
Propcloud.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har Laminat/ parkettgulv.
Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.
Tak: Malte flater og synlig betong/ Tekniskeføringer i bod.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Bergen Fiber og Altibox 490,00 Månedlig
Felleskostnader 2 351,00 Månedlig

Opplyst av BOB i eget skriv

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7 etg.	68		12			
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Parkeringsanlegg		5,5				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang ca. 7kvm, Bad ca. 4,8kvm, Bod ca. 3,8kvm, Stue/kjøkken ca. 32,8kvm, Sov 1 ca. 10,6kvm, Sov 2 ca. 6,9kvm

BRA-e:

Ekstern sportsbod i parkeringskjeller ca. 5,5 kvm

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten har stått tom i lenger tid. (tørre, sluker)

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Tom leilighet

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

11/04/2025



Sondre Sandvåg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger av fliser og himling av malt overflate.

Merknader: En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser

Merknader: Det er en nedsenking dusjsonen som ikke er fagmessig utført, men fungerer.

Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom/bom under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran, tettesjiktet og sluk.

Merknader: Synlig mansjett. Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det ble gjennomført hulltaking fra bod, dette ga ingen utslag kontroll. (måling, foretatt i stender)

TG1 - Fagmessig vurdering basert på visuelle innrykk gjort på befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken Vannlås

Merknader: Det mangler automatisk lekkasje stopp kjøkken, men det står spesifikt beskrevet vedlikehold av oppvaskemaskin tilknyttet kjøkkenvannlås i FDV.
Vuderes som TG1 - Fagmessig ok.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

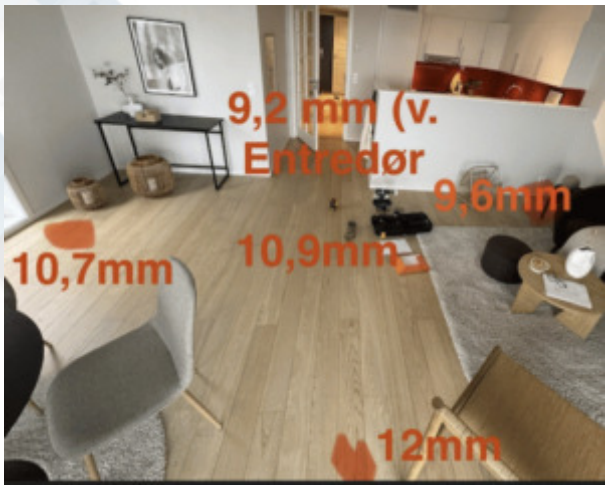
Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Etasjeskille/gulv

Merknader: Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.
Ved kontroll av skjevheter ble det foretatt målinger i stue/kjøkken delen.
Det ble målt mellom 0-24 mm nivåforskjeller i stue/kjøkken (TG2)
Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale
svanker/nedbøyninger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Dokumentasjon rørlegger arbeid

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dokumentasjon fremvist i egen perm

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

VVB. ikke i leiligheten

Merknader: VVB. ikke i leiligheten

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert Ventilasjon

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2014
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

Det er målt høydeforskjell på mellom 0-24 mm gjennom punkter i rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

02 EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250099

Selger 1 navn
Christian Zeil

Gateadresse
Rådalslien 117

Poststed	Postnr
Rådal	5239

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lise Margrete Zeil

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250099

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Montert på parkering i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250099

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250099

Tilleggskommentar

Boligen selges for min mor som har bodd der siden ny og inntil nylig. Min kunnskap er begrenset siden jeg selv aldri har bodd i boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250099

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Zeil	d6e6e7fef737b474f3c056b3bc5d7bfe0c240c42	10.04.2025 16:23:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250099

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

03 MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RÅDALSLIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådalslien 117, 5239 RÅDAL

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2014

GNR 119 BNR 868 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KROHNÅSEN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	73 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	2 841
Formue	-
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rådalslien 117 89 m² 2014 7. etg 2 sov	03.05.2024	5 290 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**70 787**
2 Rådalslien 119 80 m² 2014 4. etg 2 sov	08.08.2023	4 690 000	**5 500 000**	4 773	5 504 773	**68 810**
3 Rådalslien 123 84 m² 2012 7. etg 2 sov	11.06.2024	5 290 000	**5 110 000**	0	5 110 000	**60 833**
4 Apeltunlien 50 79 m² 2008 1. etg 2 sov	13.02.2025	3 950 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**58 228**
5 Rådalslien 115 85 m² 2014 2. etg 2 sov	03.10.2024	4 490 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**55 294**

Meget trivelig og innholdsrik leilighet godt opp i bygget. Garasjeplass og heis.
Enkelt og lettstelt her kan du nyte det gode liv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

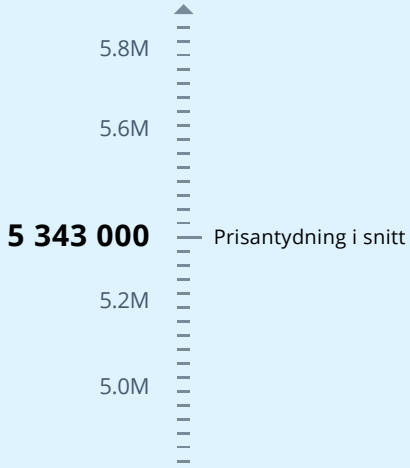
1 Garasje, anneks

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.07.2014		07.07.2014	-	3 450 000	-	3 450 000

Leiligheter til salgs i KROHNÅSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

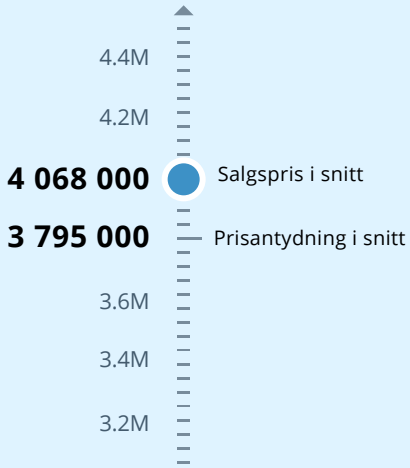


Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Leiligheter solgt i KROHNÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

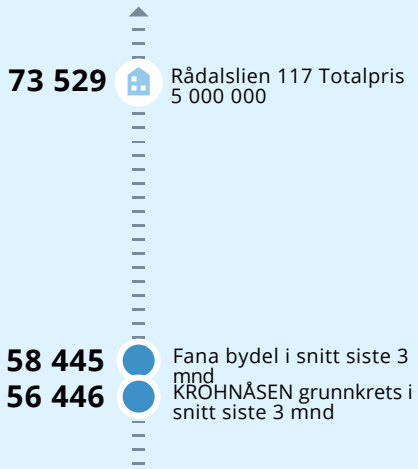


Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 7.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



05 MEGLERINFO BOB

Zeil, Lise Margrete
RÅDALSLIEN 117, 5239 RÅDAL

Vår ref.: 0543-C-41, Jeanette Haugsdal
Dato: 02.04.2025

Deres henvendelse av 02.04.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 41 i Sameiet Crescendo er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Crescendo
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	913757009
Seksjons-/andelsnr.:	41
Seksjons-/andelseier:	Zeil, Lise Margrete
Adresse:	RÅDALSLIEN 117, 5239 RÅDAL

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0002316884

Fellesutgifter:

Bergen Fiber og Altibox	490,00	Månedlig
Felleskostnader	2 351,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 841,00

Restanse felleskostnader
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån
Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Arne Skinlo
Styrets e-post:	crescendo@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	3 797
Andel formue pr 31.12.2024	11 152

Bygning/eiendom

Byggeår	2014
Gårds-/bruksnr:	119/868

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Parkering til alle.

Garasjeplass til samtlige leiligheter. 18 gjesteplasser.

Laget har felles infrastruktur for elbil-lading. Plasser tilknyttet andel/leilighet. 1 stk plass tilrettelagt for elbil-lading i gjesteparkering.

Har trimrom og fellesrom.

Ved salg, vil laget ha melding om eierskifte til: crescendo@mittbob.no

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

06 VEDTEKTER 2024

VEDTEKTER for SAMEIET CRESCENDO

Sist endret på årsmøte 22 april 2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Crescendo

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 119, bnr. 868 i Bergen.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel for så vidt gjelder boligseksjonene. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Seksjonering Plan for Crescendo Rådalen Nord, Felt B2 (tegnnr 100-A). Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplass og terrasser/balkonger angitt i Seksjonering Plan (tegnnr 101-A, 102-B, 103- A, 104-A, 105-A, 106-A, 107-A, 108-A, 109-A).

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal (samlet areal innenfor leilighetens yttervegger, dvs. eksklusiv balkonger/terrasser, utv. boder) slik angitt i vedlegg 1, Fordeling BRA - areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierens felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. 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 jf. § 3. Dette gjelder så vel hoveddelen som tilleggsdeler.

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. Styret kan angi bestemmelser for hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

De seksjonene som ved seksjonering tildeles livsløpsdimensjonert biloppstillingsplass, plikter å stille denne midlertidig til disposisjon for det tilfelle at øvrige seksjonseiere eller beboere
kan dokumentere et nødvendig behov for en slik biloppstillingsplass. Det forutsettes at den seksjonseier som stiller sin parkeringsplass til disposisjon, gis tilfredsstillende parkering på annen plass i fellesgarasjen. Det skal ikke foretas reseksjonering, og opprinnelig parkerings-løsning skal gjeninnføres dersom behovet bortfaller.

Ladepunkt for el-bil o.l.

1. Sameiet har installert Smartlading for Elbil med bakplater på alle faste parkeringsplasser i

sameiet. I tillegg er der installert 1 stk Smartlader i gjestegarasjen.

2. Strømforbruk og serviceutgifter blir registrert og bekostet av den enkelte sameier.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dersom leietaker disponerer bil, skal seksjons parkeringsplass inkluderes i leieforholdet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Dersom flere eier en seksjon må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere eierne på årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
2. Valg av styre,
3. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8
Årsmøtets vedtak

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet

flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 14.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer, og 2 varemedlemmer, som velges av årsmøte. Styremedlemmer tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styre. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 årsmøtet. Styret kan ansette 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.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. 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.

Valgkomité skal velges av årsmøte.

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

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder vedtatte ordensreglement til enhver tid.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, påhviler fullt ut og for egen regning, den enkelte sameier. Det sammen gjelder for vann- og avløpsledninger fra og med forgreiningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten og for elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikrings boks. Dører til den enkelte bruksenhet, bruksenhetens vinduer og "innvendige" arealer på balkonger / terrasser inkl. sluk, vedlikeholdes også av den enkelte seksjonseier. Dersom evt. skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inkl. "ytre" flater på balkonger / terrasse, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for

vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Andel fellesutgifter fastsettes med basis i følgende
fordelingsnøkkel: 50% fordeles likt på hver seksjon
50% fordeles etter sameiebrøken

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

§ 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 innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

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

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 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 en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig årsmøte beslutter noe annet.

§ 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 x 2 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65
kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§22
Videoovervåkning

Sameiet har besluttet å montere videoovervåkning på anlegget i samsvar med gjeldende regler for slikt utstyr.

07
HUSORDENSREGLER
2022

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CRESCENDO
(godkjent av årsmøte 12.05.2022)

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre og derigjennom sikrer ro og orden i sameiet. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene og deres nattesøvn. Støy og uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 vanlige hverdager og kl. 23.00 på lørdager. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 2100 på hverdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at boligen med tilhørende rom brukes med aktsomhet. Dette innebærer:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- å straks meld fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Det er ikke tillat å bruke kull ved grilling, dette gjelder både i fellesareal og på balkonger. Gassgriller og elektriske griller er tillatt å benytte. Gassbeholder skal aldri plasseres/oppbevares i kjellerbod eller i garasjen.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong skal ikke forekomme.
Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboerne står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Eventuelle sluker på balkongen holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligene eller underliggende boliger.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Fellesarealer (på etasjeplan) kan «pyntes» i samarbeid/forståelse med naboene. Dog må dette ikke være til sjenanse for vask/vedlikehold.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlig skader som oppdages i egen bolig. Beboerne er erstatningspliktige for følgeskader som oppstår gjennom uaktsomhet.

4. Fellesarealer

Sameierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive både innvendige og utvendige fellesarealer.

Sensitivity: Internal

Reklame tas med til egen leilighet eller kastes i bosset slik at man unngår at det flyter omkring. Det er ikke tillatt å legge reklame/avfall på postkassestativ eller annet sted i fellesarealene. Styret er den eneste som kan sett opp meldinger på oppslagstavlen.

Aviser leveres uadressert i felleskasse ved gatedør. Den enkelte sameier er ansvarlig for at leverandøren får beskjed om hvilken oppgang som benyttes.

Alle skal ha like postkasseskilt. Forandring av navn på Porttelefon gjøres også ved å kontakte styret på e-post.

Fellesdører skal til enhver tid være låst. Lyset slukkes etter bruk av bodareal og garasje. Adgang til blokkene og fellesarealer er kun beregnet for sameierne og deres gjester. Spesielt viktig er det at sameierne forvisser seg om at garasjeportene er stengt når de forlater garasjen. Ingen bør slippe inn andres gjester. Loddselgere, bøssebærere, selgere, håndverkere, og andre fremmede skal ikke slippes inn uten avtale eller spesiell tillatelse.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene inne eller ute. Vis hensyn til naboene også ved røyking på egen terrasse.

Mat/matrester skal ikke legges igjen på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke skadedyr til boligene. Øvrig søppel/boss sorteres og kastes i egne, separate beholdere. Avfall skal aldri settes utenfor søppelkassene. Plast, glass og ev. farlig avfall sorteres ut og kastes på angitt sted. Store kolli må sameier selv levere – ev. gjøre avtale om henting
.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger. Sykler, barnevogner og scootere skal settes på angitte plasser, ikke ved inngangspartiet. Dette for å sikre fri ferdsel ved behov for syketransport, evakuering grunnet brann eller lignende.

5. Fellesrom - ordensregler

Beboere i Sameiet Crescendo disponerer et fellesrom som er lokalisert i 2. etasje i blokk D over de innvendige bodene med egen inngang utenfra. Det er kun sameiets beboere som har rett til å bruke fellesrommet. Dersom det er flere som ønsker å benytte lokalet samtidig må bruken tildeles den som først melder sin interesse (først til møllen)

Målsettinger for fellesrommet er:

- skal brukes mest mulig
- skal brukes av flest mulige sameiere
- skal brukes til et mangfold av aktiviteter

For økt trivsel, ber vi om at følgende regler etterfølges:

- Bestilling gjøres på epost til don-alexander@outlook.com
- Ansvarlig bruker (andelseier/fremleietaker) har ALLTID ansvaret for at rommet blir brukt i henhold til husordensreglene.
- Det skal vises hensyn til tilstøtende leiligheter
- Det er røykeforbud i og utenfor fellesrommet
- Fellesrommet skal ikke brukes etter kl. 22.00 på alle dager unntatt lørdag hvor det kan brukes frem til kl. 23.00
- Det skal ikke spilles høy musikk, ingen hyling eller skriking men normal stemmebruk
- Skadede gjenstander skal meldes styret og eventuelt erstattes
- En foresatt/voksen person skal være ansvarlig og alltid være tilstede dersom rommet brukes av barn under 16 år

Sensitivity: Internal

- Ansvarlig bruker er selv ansvarlig for rengjøring av fellesrom etter bruk
- Fellesrommet skal behandles med varsomhet
- Forlat rommet i den stand du fant det og selv ønsker å finne det
- Ansvarlig bruker er ansvarlig for at rommet tømmes for personer ved en eventuell brann/ brannalarm
- Fellerommet kan brukes til: møter, kurs, bordtennisspill, klubber, ...

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at man aksepterer sameiets regler for dyrehold.

- Det er båndtvang på sameiets område.
- Hund- og kattehold må informeres til styret.
- Husdyr skal holdes og behandles godt og ikke være til sjenanse for noen i sameiet og ikke etterlate seg ekskrementer på eller ved sameiets område.
- Lufting av husdyr bør ikke skje for tett innpå leilighetene (spesielt dem med terrasser på gateplan).
- Den enkelte sameier er ansvarlig for besøkende med dyr og at disse kjenner og følger sameiets regler.

7. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerking.

1. De oppmerkede gjesteparkeringsplassene skal være disponible for beboernes gjester.
2. Beboerne skal kun benytte egne tildelte parkeringsplasser i garasjene. Sameierne som ikke benytter parkeringsplassen kan leie ut sin plass til dem i sameiet med behov for ekstra plass.
3. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerket område (parkeringsplasser).
4. Motorsykler/scootere er kun tillatt å parkere på gyldig parkeringsplass.
5. Kjøring utenom parkeringsplass skal kun skje for av- og pålessing. Kjøring skal skje i gangfart.
6. Det er ikke tillatt å vaske biler i garasjeanlegg.
7. Det ikke er tillatt med kjøring på plassen foran blokkene, altså oppå parkeringsdekket. Det ligger en membran under steinene og sanden. Ved stor belastning kan membranen bli skadet, noe som igjen kan føre til at det blir lekkasjer ned i garasjene under.
8. Sameiet har installert Smartladning for Elbil med bakplater av type Easee på alle de faste parkeringsplassene i sameiet. I tillegg er der installert 1 stk. Easeelader i gjestegarasjen. Sameiet har avtale med firma Monsen Elektro om service og kjøp av ladere. Strømforbruk og serviceutgifter blir registrer på den enkelte sameier via ladebrikke.

8. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra sameiets styret ved rundskriv og e-post, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
Henvendelser til styret i sameiet vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Sensitivity: Internal

9. Fremleie

Ved fremleie skal orientering om dette sendes til styret. Husordensregler skal vedlegges fremleiekontrakten.

På årsmøtet 12.05.2022 ble det vedtatt av korttidsutleie av hele boligseksjonen ikke er tillatt mer enn 60 døgn pr.år. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. Lov om eierseksjoner §24)

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret, derav muntlig og skriftlig advarsel. I verste fall kan alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene medføre krav om salg av andelen. (Ref. Vedtekter for Sameiet Crescendo § 12)

Sameiet Crescendo [12.05.2022]

Sensitivity: Internal

08 PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET CRESCENDO

Sted: Fellesrommet

Dato: 22.04.2024

Møtet ble åpnet av: Arne Skinlo

Til stede fra styret: Arne Skinlo
Siri Sjøsæther
Helge Helland
Christine Rustad
Eivind Skavhellen

Til stede fra BOB: Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 34

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 34

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Arne Skinlo

Vedtak: Arne Skinlo

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Brita Klyve

Vedtak: Brita Klyve

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Marianne Markus og Kjerstin Anker Olsen

Vedtak: Marianne Markus og Kjerstin Anker Olsen

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ingen

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 100 000

Vedtak: Kr 100 000

5. Husleie

Forslag: Økning av husleie fra 01.07.2024 på 8 %

Vedtak: Godkjent

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Forslag til kandidater:

- Arne Skinlo Styreleder
- Siri Sjøsæther Styremedlem
- Helge Helland Styremedlem
- Christina Rustad Styremedlem
- Eivind Skavhellen Varamedlem

Kandidater:

- Bjørn Einarsen Varamedlem

Valgkomiteen fra neste årsmøte

- Don Alexander
- Kjell Håland
- Cecilia Haskins

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Arne Skinlo	2023 - 2025
Styremedlem	Siri Sjøsæther	2023 - 2025
Styremedlem	Helge Helland	2023 - 2025
Styremedlem	Christina Rustad	2024 - 2026
Varamedlem	Eivind Skavhellen	2024 - 2025
Varamedlem	Bjørn Einarsen	2024 - 2025

7. Forslag til endring av vedtekter

Sameiet har vedtatt å montere videoovervåking på anlegget. Dette skal være innlemmet i vedtektene for sameiet.

Forslag til endring: Paragraf 22: Sameiet har besluttet å montere videoovervåking på anlegget i samsvar med gjeldende regler for slikt utstyr.

Vedtak: Godkjent

32 stemmer for
2 stemmer mot

8. Andre saker/innkomne saker

Det er ikke kommet inn saker for behandling i årsmøtet.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Kjerstin Anker Olsen

Protokollunderskriver

09 BASISKART

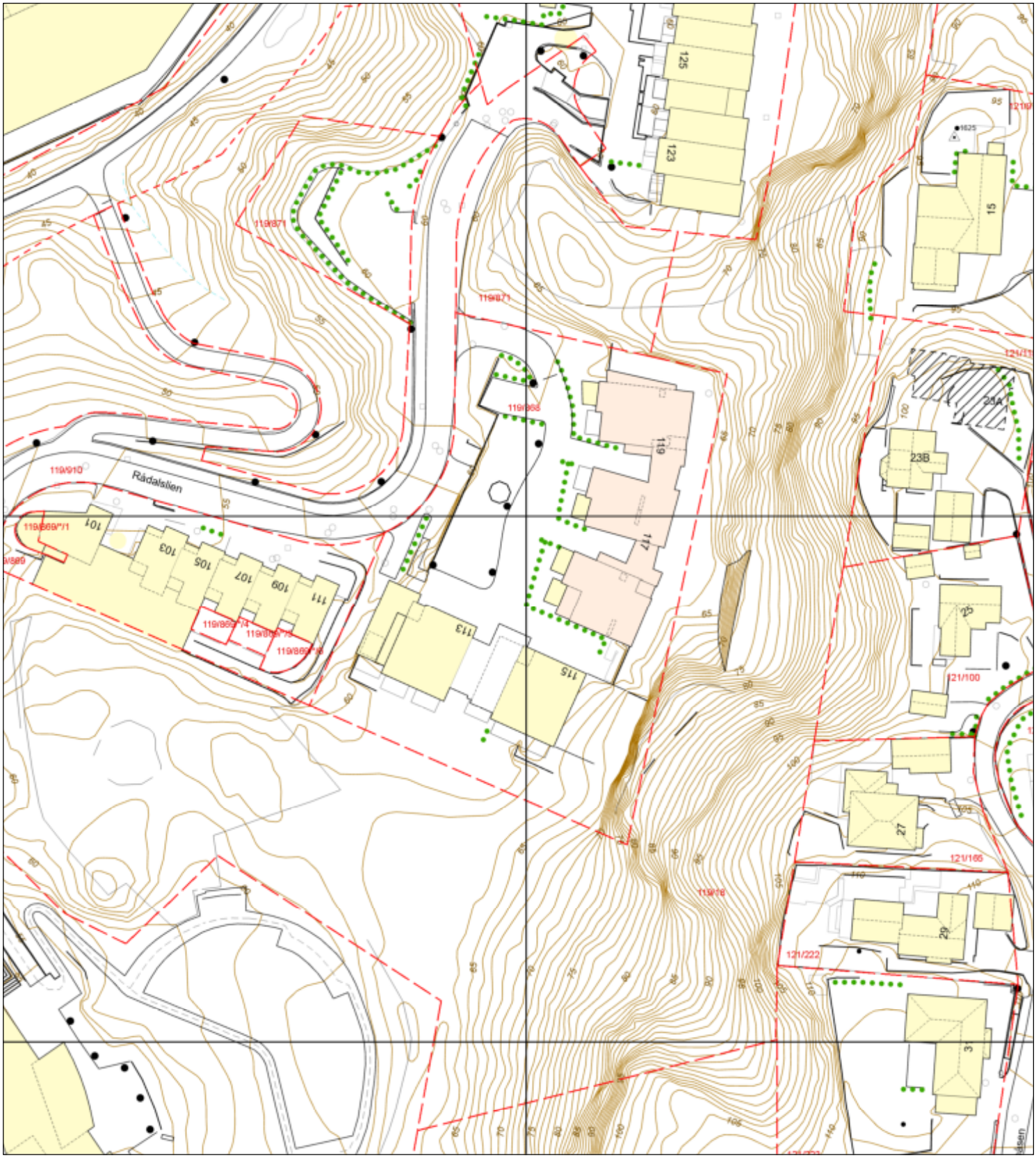
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/868/0/41
Adresse: Rådalslien 117, 5239 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

10 PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/868/0/0
Utlistet 02. april 2025

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260180659	Grunneiendom	0	Ja	4 769,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17010001	31	FANA. GNR 119 BNR 9 MFL., RÅDAL NORD, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.01.2008	200706611	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17010001	113 - Blokkbebyggelse	100,0 %
17010001	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,9 m²)
17010001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,6 m²)
17010001	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (0,6 m²)
17010001	410 - Park	< 0,1 % (0,2 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17010001		26,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	97,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_11	Naturmiljø - naturtyper	45,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30710000	30	FANA. GNR 121 BNR 5 MED TILGRENSENDE VEGER, NORDÅS, NEDRE KRONÅSEN	3	-
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3	202220578

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/118	301233668	-	Enebolig	Rammetillatelse	11.08.2023	202312265

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 02. april 2025

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

BERGEN KOMMUNE

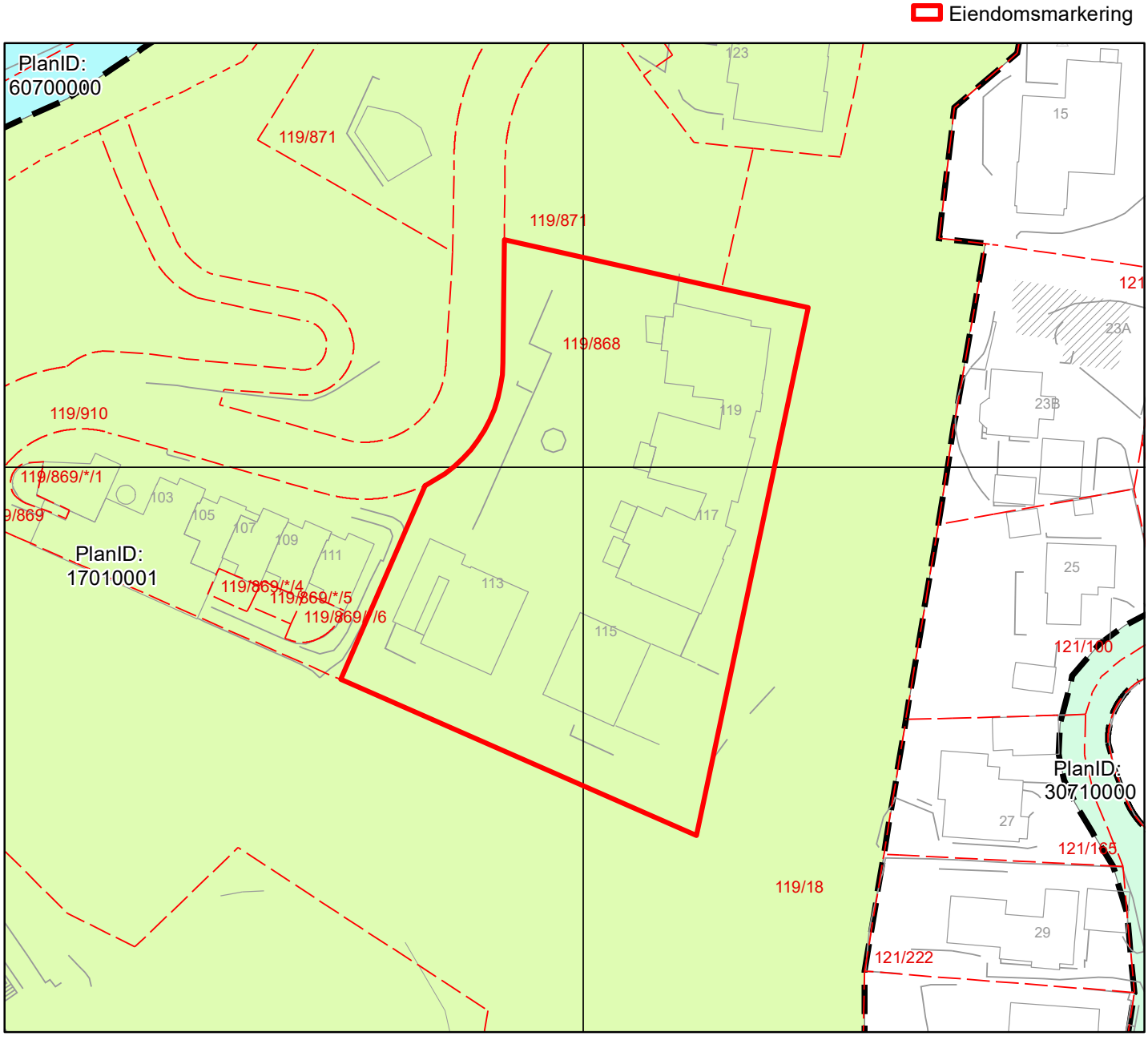
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/868/0/0
Dato: 02.04.2025 Adresse: Rådalslien 117 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:
17010001



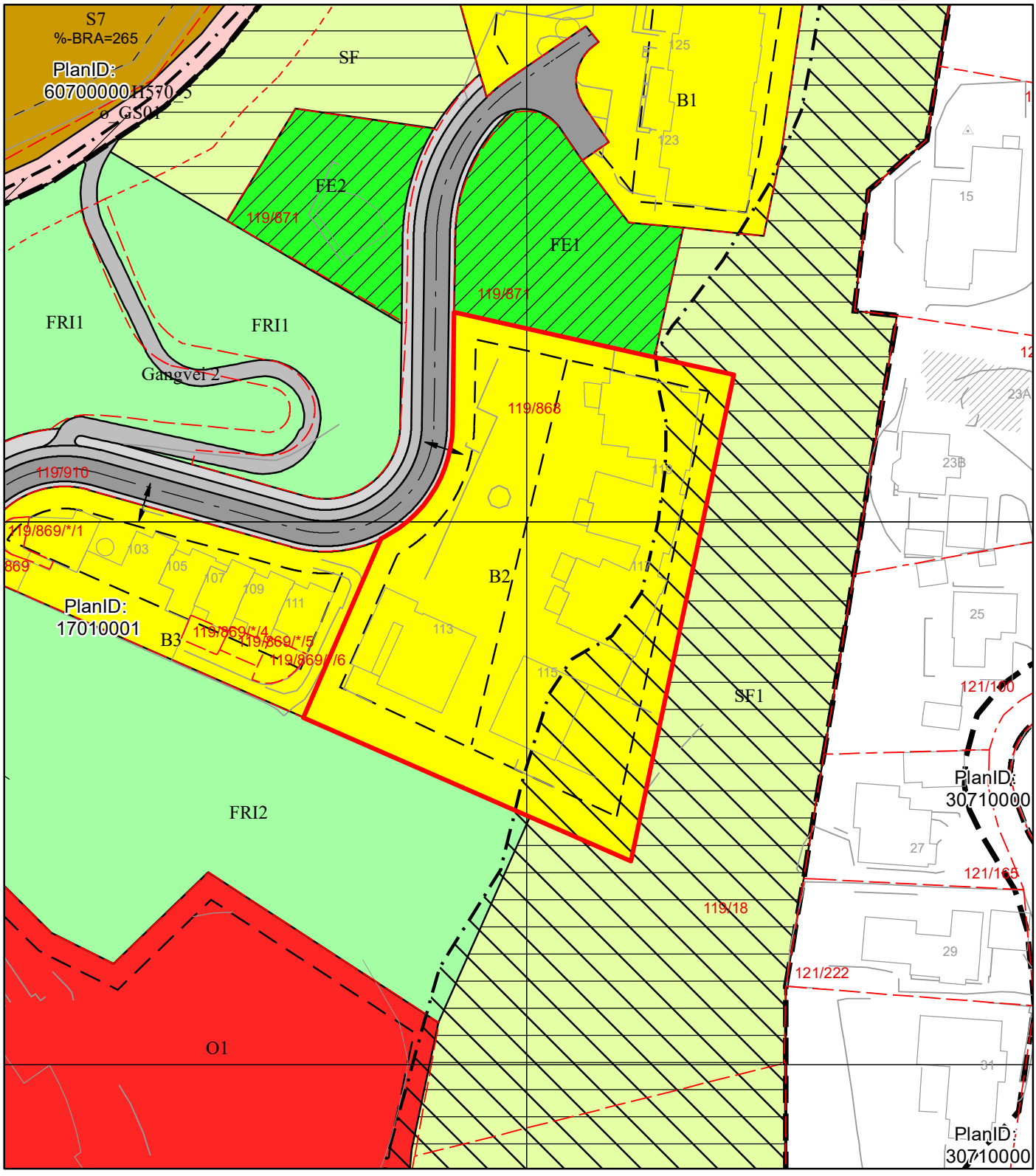
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/868/0/0
Dato: 02.04.2025 Adresse: Rådalslien 117 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

540 - Rasfare

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Park

Friluftsområde (på land)

Felles leikeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

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

2015 - Gang- sykkelveg

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

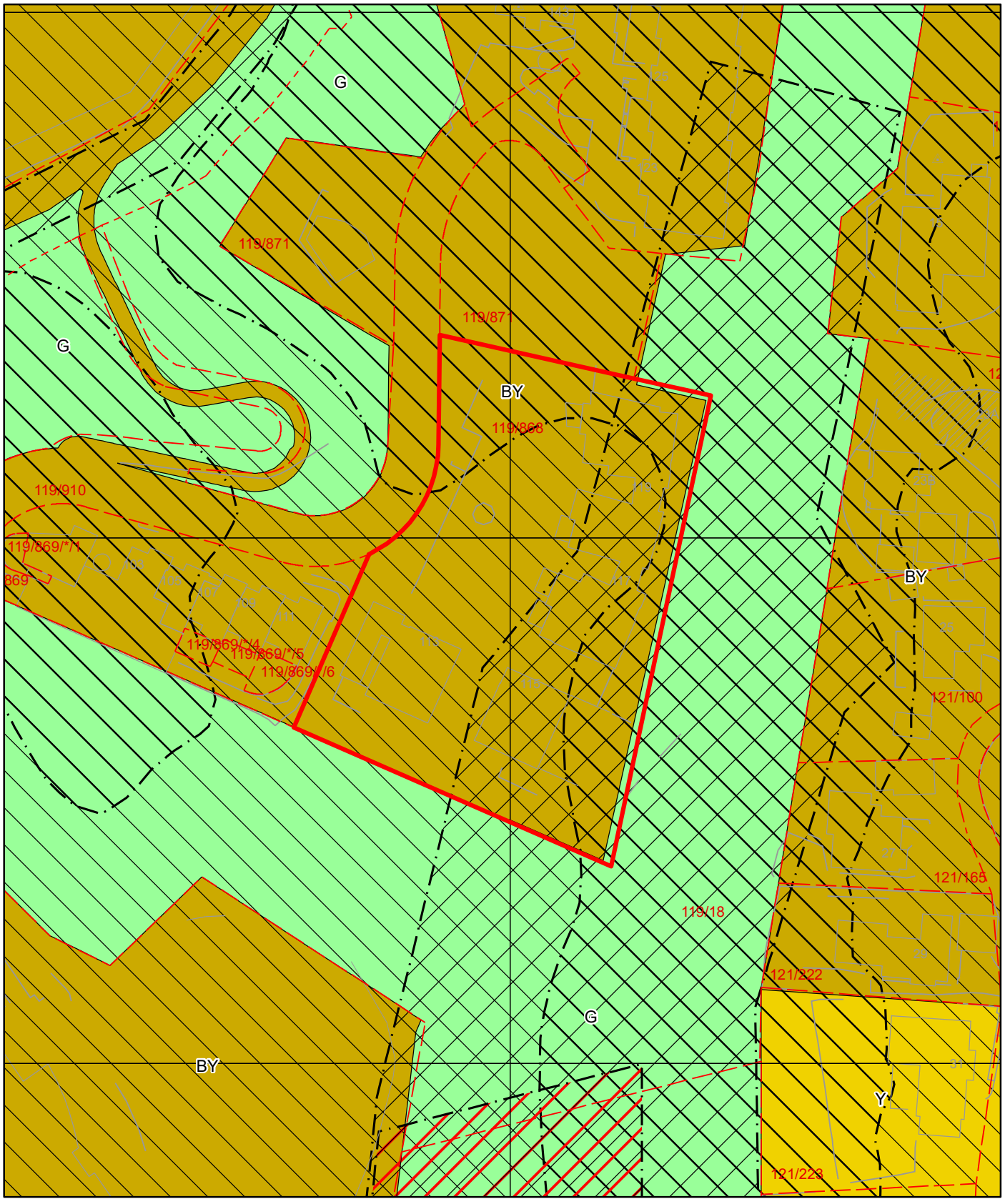
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/868/0/0
Adresse: Rådalslien 117 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Holst & Valen As
Strandkaien 6
5013 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201110138/78 ROJA	EBYGG–5210	170914

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 119 Bnr 868
Tiltakets adresse	:	Adresse Ikke Definert I Gab
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	NCC BOLIG AS

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 15.09.14. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201110138.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ronny Jakobsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder

Kopi: NCC BOLIG AS, Innspurten 9, 0663 OSLO

INNKALLING GF-ÅRSMØTE.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

Sameiet Crescendo

Dato: 22.04.2024 kl: 18.00

Sted: Fellesrommet

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Rådal, 15.04.2024

Arne Skinlo
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Crescendo, 22.04.24

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
   (vedlagt som egen fil)

4. Vederlag til styret.

5. Husleie

6. Valg.

7. Forslag til endring av vedtekter

8. Andre/Innkomne saker.
   Ingen innkomne saker.

2 Rapport fra styret

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Arne Skinlo
Styremedlemmer: Siri Sjøsæther, Helge Helland
Varamedlemer: Christine Rustad, Eivind Skavhellen

2.2 Møtevirksomhet

Siden siste ordinære årsmøte har styret har hatt 12 styremøter. Av større saker som kan nevnes:

- Video-overvåking garasje
- Tilbakeføring av låsesystem i garasjen
- Tildeling av kontrakt for administrasjon av el-bil lading
- Endring av kontraktør for eiendomsdrift fra A2G til BOB
- Utskifting av lyskilder til LED i blokk A, B og C blokken

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Regnskapet er utført av BOB BBL og er revidert av Revisorgruppen Hordaland.

Regnskapet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 343 715, mot et budsjettert negativt resultat på kr 20 750.
Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:
- Mer inntekter på el-bil
- Mindre kostnader på drift og vedlikehold

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 353 849.
Sameiet har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 626 555.

Se vedlagt regnskap og budsjett.

4 Vederlag til styret

Styret foreslår kr 100.000 som budsjettert.

5 Husleie

På grunn av økte vedlikeholdsutgifter og generell prisøkning, foreslår styret en økning av husleien fra 1.7.2024 på 8%.

6 Valg

Se vedlagt skriv fra valgkomiteen. Nåværende styre er ikke på valg.

7 Forslag til endring av vedtekter

Sameiet har vedtatt å montere videoovervåking på anlegget. Dette skal være innlemmet i vedtektene for sameiet.

Forslag til endring: *Paragraf 22: Sameiet har besluttet å montere videoovervåking på anlegget i samsvar med gjeldende regler for slikt utstyr.*

8 Andre/innkomne saker

Det er ikke kommet inn saker for behandling i årsmøtet.

Til årsmøtet i Sameiet Crescendo

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Crescendo** som viser et overskudd på kr 343 715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 03. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet Crescendo
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Crescendo
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 270 331	2 118 898	2 214 000	2 424 500
Andre inntekter	3	129 000	198 855	126 000	3 000
Sum inntekter		**2 399 331**	**2 317 753**	**2 340 000**	**2 427 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	120 000	80 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	16 920	11 280	13 750	14 000
Avskrivninger	6	10 135	2 098	0	10 000
Felles strøm og varme		395 187	441 766	410 000	407 000
Andre driftskostnader	7	751 436	868 262	819 500	981 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	47 480	36 351	46 500	37 000
Vedlikehold	9	405 761	797 966	625 000	510 000
Forretningsførsel		162 455	143 268	153 000	160 000
Revisjonshonorar		9 000	8 750	9 000	9 500
Andre konsulenthonorarer		0	25 200	20 000	20 000
Forsikring		157 871	131 129	165 000	177 000
Tap på fordringer		40	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 076 284**	**2 546 069**	**2 361 750**	**2 425 500**
Driftsresultat		**323 046**	**-228 317**	**-21 750**	**2 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		20 582	6 052	1 000	1 000
Andre renteinntekter		86	452	0	0
Sum finansinntekter		**20 669**	**6 504**	**1 000**	**1 000**
Resultat av finansposter		**20 669**	**6 504**	**1 000**	**1 000**
Resultat		**343 715**	**-221 812**	**-20 750**	**3 000**
Til/fra annen EK		343 715	-221 812	0	0
Sum disponeringer		343 715	-221 812	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Crescendo
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	38 850	48 985
Sum varige driftsmidler		**38 850**	**48 985**
Sum anleggsmidler		**38 850**	**48 985**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	48 311
Forskuddsbetalte kostnader		186 686	160 747
Andre fordringer		2 761	0
Sum fordringer		**189 447**	**209 058**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		830 163	508 357
Sum bankinnsk. og kontanter		**830 163**	**508 357**
Sum omløpsmidler		**1 019 610**	**717 415**
SUM EIENDELER		**1 058 460**	**766 399**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Crescendo
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		665 405	321 690
Sum opptjent egenkapital		**665 405**	**321 690**
SUM EGENKAPITAL		**665 405**	**321 690**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 793	5 463
Leverandørgjeld		234 920	296 069
Skyldige off. myndigheter		14 100	11 280
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	80 000
Annen kortsiktig gjeld		39 242	51 896
Sum kortsiktig gjeld		**393 055**	**444 709**
SUM GJELD		**393 055**	**444 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 058 460**	**766 399**

Bergen,
Styret for Sameiet Crescendo

Arne Skinlo	Siri Sjøsæther	Helge Helland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	1 793 736	1 645 212	1 793 500	1 937 000
3816	Kabel-TV	385 560	385 560	386 000	399 000
3825	Leieinntekter El-bil	89 035	86 126	32 000	86 000
3828	Fryseboks	2 000	2 000	2 500	2 500
Sum felleskostnader		**2 270 331**	**2 118 898**	**2 214 000**	**2 424 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	3 000	500	0	3 000
3849	Diverse inntekter	126 000	126 000	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	0	60 000	0	0
3885	Andre inntekter	0	12 355	126 000	0
Sum andre inntekter		**129 000**	**198 855**	**126 000**	**3 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	100 000	80 000	100 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**120 000**	**80 000**	**100 000**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Møbler til fellesrom
Anskaffelseskost pr.01.01	51 082
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	51 082
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 134
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 232
Bokført verdi pr.31.12	38 849
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	177	900	1 000	1 000
5902	Gaver til styremedlemmer	1 249	0	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	249	500	500
6325	Renovasjon	19 293	7 364	15 000	15 000
6326	Snømåking og brøyting	0	19 691	10 000	20 000
6336	HMS	3 333	0	0	8 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 587	1 922	0	2 000
6360	Renhold og matteleie	81 982	88 331	90 600	90 600
6370	Garasjer	27 039	51 834	60 000	60 000
6372	Heis	76 208	95 622	100 000	150 000
6375	TV/Bredbånd	353 052	371 560	386 000	386 000
6376	Vaktmestertjenester	90 606	192 811	110 000	200 000
6390	Andre driftskostnader	2 438	10 063	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	2 876	2 771	11 400	11 400
6395	Kameraovervåking gjestegarasje	81 359	0	0	0
6800	Kontorkostnader	830	3 280	2 500	2 500
6860	Kursutgifter	700	0	0	1 500
6900	Telefonutgifter	2 871	1 874	1 500	1 500
6940	Porto	385	330	500	500
7000	Drivstoff	0	170	500	500
7740	Øreavrunding	0	2	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 451	-510	10 000	10 000
7790	Andre kostnader	0	20 000	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**751 436**	**868 262**	**819 500**	**981 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	150	500	2 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	1 007	14 276	10 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	21 798	14 066	3 000	3 000
6510	Verktøy og redskap	6 049	2 222	23 000	12 000
6540	Inventar	18 123	5 058	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater	503	579	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**47 480**	**36 351**	**46 500**	**37 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	133 500	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	91 037	100 209	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	205 788	24 204	260 000	180 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 166	4 896	5 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	100 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	465 233	50 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	317	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	13 213	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	5 908	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	75 000	40 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	93 557	63 699	35 000	35 000
Sum vedlikehold		**405 761**	**797 966**	**625 000**	**510 000**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**272 706**	**543 503**
Periodens resultat	343 715	-221 812
Årets avskrivninger	10 135	2 098
Årets investeringer	0	-51 082
Endring i disponible midler	**353 849**	**-270 797**
Disponible midler 31.12.	**626 555**	**272 706**

Dokumentet er elektronisk signert

12-543 - Årsopg...

Name	Date	Name	Date
Sjøsæther, Siri	2024-03-23	Helland, Helge	2024-03-23

Identification



Sjøsæther, Siri

Identification



Helland, Helge

Name	Date
Skinlo, Arne	2024-04-02

Identification



Skinlo, Arne

SIGNICAT

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

Crescendo Valgkomiteen Møte

Dato: 15.02.2024

Til Sted: Kari Hovland & Don Alexander

Valgkomiteen har spurt følgende om fortsettelser i styret fra neste årsmøte. Styremedlemmer er enig om det.

Styret

- Arne Skinlo Styreleder
- Siri Sjøsæther Styremedlem
- Helge Helland Styremedlem
- Christina Rustad Varamedlem
- Eivind Skavhellen Varamedlem

Kandidater

- Bjørn Einarsen

Valgkomiteen fra neste årsmøte

- Kari Hovland
- Don Alexander
- Kjell Håland

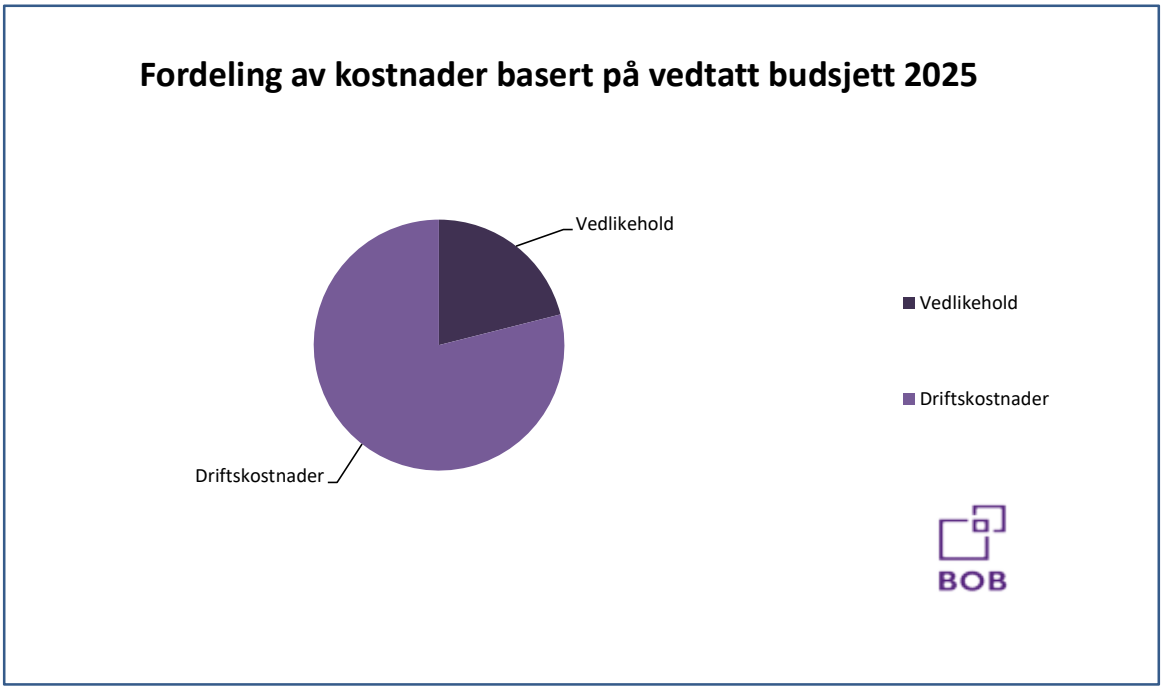
Signert: Kari Hovland & Don Alexander (S)

KAKEDIAGRAM AV FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	**543**	**Sameiet Crecendo (0543)**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	516 000	19 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 933 500	72 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	253 500	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 703 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rådalslien 117
Gnr. 119 Bnr. 868 Snr. 41 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0099

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stian Grøtte
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 86 85 79
E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater