

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 1 866,-
Selger: Erik Mikkelsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 955.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 931
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1501250031

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Hjalmar Brantings vei 2C. Dette er en lekker og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2021. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du like ved busstopp, Rema 1000 og Apotek1, samt Oasen og bybanen.

Kort oppsummert:

- Byggeår 2021.
- Lekkert kjøkken fra HTH.
- Balansert ventilasjon
- Romslig, sørvendt balkong på ca. 10 m² med fine solforhold.
- Heis i bygget.
- Ingen TG3.
- Tv/internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.
- Stor & flott felles takterrasse
- Vaskemaskin på badet følger med handelen.
- Kort avstand til dagligvare, apotek, kjøpesenter, treningssenter og buss/bybane.
- Ca. 5 minutters gange til bybane linje 2 og Oasen kjøpesenter.
- Felles sykkelboder.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m²

Entré 3,7m²

Bad 5,2m²

Stue/kjøkken 25,6m²

Soverom 7,9m²

BRA-e: 5 m²

Ekstern bod i kjeller 5m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

955.6 m²

Tomtebeskrivelse

Det er asfalterte gangveier med garasjeanlegg i bunn av blokkene hvor det også er eget stort avlåst rom for sykkelparkering

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Hjalmar Bratningsvei 2C har en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Nabolaget består av leilighetskompleks og eneboliger, med kort avstand til natur og alt du trenger i hverdagen. Like ved leiligheten er Rema 1000 og Apotek1. Fra leiligheten er det gangavstand til Oasen handlesenter som tilbyr et godt og bredt servicetilbud. Her kan du blandt annet finne flere dagligvarebutikker, bank, vinmonopol, spisesteder

og treningssenter. For den sportsglade ligger Kniksen Sportsbar bare 800 meter fra leiligheten. Her kan du se favoritt laget ditt spille og kose deg med venner.

For den turglade finnes det korte og rolige turer, samt lengre turer i mer krevende terreng. For korte og rolige turer er gangveien rundt Orutvannet et populært sted å ferdes. Ved Orutvannet er det svømmehall, fotballbane og park som er svært populær på sommertid. For litt mer krevende terreng og lengre turer kan Løvstakken, Damsgårdsfjellet eller skogsturer i Kanadaskogen anbefales. Det er også et bredt tilbud av aktiviteter for store og små i denne bydelen. Ved Lynghaugtjørna finner du Lynghaugen skole med bla. utendørs basketballbane. Lynghaugparken ligger også like ved og med frisbeegolf i parken. Det er også gode aktivitetstilbud i Lynghaugparken med skatepark for den som liker det. Det er også busslinje til Framohallen hvor du finner bla. fotballbaner, stor innendørshall og tennisbane.

Fra leiligheten er det gode bussforbindelser til Bergen sentrum, Kokstad, Sandsli og Flesland. Ca. 10 minutters kjøretur til Bergen sentrum. Fyllingsdalen er under utvikling og er en meget spennende bydel i disse dager. Det er nylig kommet bybane til Oasen senter, samt gang- og sykkelstunell til Minde. Med bybane fra Fyllingsdalen terminal tar det ca. 7 minutter til Kronstad som ligger like ved Brann stadion. Ca. 9 minutter til Haukeland sjukehus og ca. 16 minutter til Bergen sentrum. Her er alt tilrettelagt for å bo litt utenfor sentrum men fremdeles bo sentralt med lett og kort tilkomst til øvrige bydeler.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bolig.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Boligen har vinduer fra NorDan (2020) i tre med utvendig aluminiumsbekledning.

Dører:

Ytterdør: Ytterdøren er en malt tredør med brannklasse B30 fra Nordicdoor.

Altandør: altanskyvedøren, også levert av NorDan, i tre med utvendig aluminiumsbekledning

Etasjeskille:

Betongdekke som etasjeskille med parkett oppå. Det antas at det ligger et lydskilde mellom betongdekke og parketten.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Dusjvegg løsnet. Mulig feilmontering fra leverandør - Bergen Rørteknikk. Styret er informert.

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

Det har vært noe dårlig drenering i garasjeanlegget. Utbedring har startet, borettslaget får dette dekket av utbygger.

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?

Bybane mot Spelhaugen. Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør, Arealplan-ID 71630000

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Hjalmar Brantings vei 2C. Dette er en moderne 2-roms selveier leilighet med en attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du like ved busstopp, Rema 1000 og Apotek1. Det er også kort avstand til bybanen og Oasen handlesenter. Bygget er moderne fra 2021, og har lave strøm- og bokostnader. Leiligheten fremstår som gjennomgående, med åpen kjøkken og stueløsning. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt balkong på ca. 10m². Sameiet har også en stor flott felles takterrasse som er disponibel for alle i sameiet.

Stue/kjøkken:

Stue og kjøkken har et samlet areal på 25,6m² Stuen har store vindusflater som bidrar til en luftig atmosfære med naturlig lysinnslipp. Arealet kan enkelt innredes med spisebord, sofakrok, TV-møblement og annen ønsket innredning. Fra stuen er det utgang via en altanskyvedør til en sørvendt balkong på ca. 10m². Leiligheten har et gjennomgående parkettgulv og malt betongtak. Spileveggen i stuen gir rommet et moderne uttrykk.

Kjøkkenet er levert av HTH og har en moderne og lys utførelse. Innredet med glatte fronter kombinert med en benkeplate i heltre eik, hvor det er installert nedfelt dobbel vask og induksjonsplatetopp. Det er montert glassplater på vegg bak vask og

induksjonstopp for å skjerme vegg for vann og søl ved matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøle- og fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en praktisk barløsning inn mot stuen. Denne kan brukes som spisebord, samt bidrar den til mer benke- og skuffeplass på kjøkkenet.

Bad:

Helflist bad på 5,2m², med spotter som belysning. Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, speil over vask med lys, dusjdører i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leilighetens soverom holder romslige 7,9m² med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Bod:

Det medfølger en ekstern bod i kjeller på 5m².

Sykkelboder:

Felles sykkelbod i u.etg. og i 1.etg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det foreligger ikke TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører - 2: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er vanskelig å få ned dørhåndtaket ved lukking.

Tiltak: Dører må justeres.

Våtrom > Etasje > Bad 5,2 > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ingen dokumentasjon på membran eller uavhengig kontroll.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør være mulig å innhente dokumentasjon på membran og uavhengigkontroll av våtrom.

Våtrom > Etasje > Bad 5,2 > Sanitærutstyr og innredning: En dusjdør har løsnet fra et feste.

Tiltak: Det må skaffes en ny del til dusjdør for å henge den tilbake på plass. Da det ene feste som døren henger på er ødelagt. Dette er tatt opp med styre i sameiet hvor de nå jobber med saken som en evt reklamasjon mot firma som har montert dem.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen

Hvitevarer på badet medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Denne seksjonen har ikke fast parkeringsplass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Felles sykkelbod i u.etg. og 1.etg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3827988

Diverse

Informasjon fra årsmøte:

Saker som har vært behandlet:

- Garasje og undergrunn – vanninntrenging.
- Kommunale avgifter på undergrunnen.
- Reparasjon av varmtvannsanlegg.
- Reklamasjon på sedumtak (Årsmøte opplyser at styret må vurdere å få installert planer med skinner selv, da det er en gråsone om hvem som faktisk har ansvaret å utbedre dette)
- Fasadevask.
- Takterrasse - vedlikehold og drift.
- Innkjøp av sprinkelstopper.
- Håndtering av lovbrudd i bygget henholdsvis hasjlukt og innbrudd i bod.
- Utredding av forslag om videoovervåkning. Juridiske forhold og eventuelle kostnader.
- BIR og utfordringer med nedkast.

- Ny avtale med Skadealliansen for rengjøring og bytting av tepper.

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider er planlagt i 2025:

- Opprette et garasjestyre dersom sameiet blir enige om å formelt ta over garasjen.
- Takterrassen
- Sørge for at sedumplater blir festet ordentlig.

Følgende er opplyst i årsmøteinnkallingen:

"Planlegger styret større vedlikeholdsarbeider? Nei, men vi vet ikke enda hva kostnadene til sedumplatene kan bli. Styret forsøker å drive økonomien i balanse og holde felleskostnadene nede. Derfor ble det ikke innført noen økninger i felleskostnader i denne perioden. Vi forsøker å spare litt og litt for å ha penger på bok når større prosjekter eventuelt melder seg. Samtidig registrerer vi at priser på vedlikehold og forsikringer er økende og det kan føre til at felleskostnader kan øke etter nyttår. Vi anslår ca. 3-5%, men det er foreløpig ikke tatt stilling til dette."

Følgende ble vedtatt på årsmøte:

- Innføre obligatorisk felles filterbytte og service i ventilasjonsanlegget for å opprettholde totalstandarden på ventilasjonsanlegget. Kostnad foreslås å belastes via felleskostnader.
- Styret gis klarsignal til å sjekke opp i alternativer for fasadevask, effekten dette vedlikeholdet har for byggets helse, og eventuelt hvor ofte dette er et reelt behov.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 30.11.2021

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Det er en elektrisk varmeovn fra Innova plassert i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 015

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 743 847

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 975 388

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

45/3011

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tv og bredbånd (grunnpakke), vedlikehold og driftskostnader.

Styretleder opplyser følgende;

"Ingen større vedlikehold er planlagt. Garasjen holder på og utbedres, men det er en garantisak. Felleskostnadene vil øke noe (10-15%), da årsmøtet har bestemt at sameiet bør bygge opp en større buffer på konto. I tillegg vil det bli innført en service avgift på service av ventilasjonsanlegget. Den vil dekke årlig service og vil ligge på ca 100-125kr måneden. Vi venter på pris fra leverandøren."

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 866

Kommentar fellesgjeld

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 har ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 18 644

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3

Organisasjonsnummer

928435954

Forkjøpsrett

Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse og utleie skal meddles styret skriftlig.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 931, seksjonsnummer 36 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/931/36:

12.02.1981 - Dokumentnr: 3415 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 636966 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:152

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 636966 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:152

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2019 - Dokumentnr: 683459 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2020 - Dokumentnr: 2302798 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2702738 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:579

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:589

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:600

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:622

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:623

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:624

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:863

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:899

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også for utskilte eiendommer fra bnr. 23, bnr. 579, bnr. 623 og bnr. 624

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det er etablert felles privat adkomst vei mellom eiendommer med tilhørende hjemmelshavere som vist på regulert kart. Denne vei etableres på grunn gnr 22 bnr 579,623 og 624

Rettighetshavere avstår med dette berørt grunn for denne vegrett.

- Alie rettighetshavere skal delta i drift og vedlikehold iht veglova §54. og er solidarisk ansvarlig.

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810658 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye nettstasjon med kabelanlegg

Byggeforbud og beplantning

Transport og ferdsel

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr.22, bnr 930, 931, 932, 933 Bergen kommune med kommunenummer 4601, samt seksjoner som opprettes fra slike eiendommer, gis følgende rettigheter på avgivers eiendommer (bnr 579, 928, 929, 930, 931, 932, 933):

- Rett til etablere og ha liggende privat felles VA-anlegg med tilhørende installasjoner som vannledninger, avløpsledninger, spillvanns- og overvannsanlegg, kummer og fordroyingsmagasin. Faktisk plassering i terreng fremkommer av ledningskartbase til

VAetaten i Bergen kommune.

- Rett til å etablere og benytte adkomstveier og gang- og sykkelstier over avgivers eiendommer og fram til de respektive eiendommer.
- Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på avgivers eiendommer.
- Rettighetshaverne skal delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av de nevnte fellesfunksjonene på avgivers eiendom. Videre skal rettighetshaverne delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av det private ledningsnett for vannforsyning, spillvann og overvann som rettighetshaverne er bruker av og som er anlagt på gnr.22, bnr.903 og 179 i Bergen kommune. Rettighetshaverne har rett og plikt til deltagelse i velforening eller lignende som opprettes for nødvendig drift og vedlikehold.

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:932

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:933

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:932
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:933
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3179172 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:928
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr.22, bnr. 932 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg A»)
Gnr.22, bnr. 930 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg B»)
Gnr.22. bnr. 931 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg C»)
Det gis følgende rettigheter på Gnr.22, bnr. 928. i Bergen kommune:
Boligseksjonene bygg A, bygg B og bygg C gis bruksrett til slike Fellesfunksjoner som,
ifølge byggetillatelse for bygg A, bygg B og Bygg C og reguleringsplan med plan id
61270000, skal opprettes på gnr.22, bnr. {8 for bygg A, bygg B g bygg C.
Fellesfunksjonene er:
Gang- og sykkelveier
Grøntareal og annet utomhusareal
Lekearealer
Øvrige oppholdsarealer
Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar øvrige rettigheter som er eller vil
bli etablert på gnr.22, bnr. 928.
Boligseksjoner bygg A, bygg B og Bygg C skal delta forholdsmessig til drift og
vedlikehold av fellesfunksjonene på gnr. 22, bnr. 928 i Bergen kommune og har rett og
plikt til deltagelse i velforening eller lignende som opprettes for nødvendig drift og
vedlikehold av gnr. 22, bnr. 928 i Bergen kommune.

15.10.2020 - Dokumentnr: 3179275 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:579
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr.22, bnr. 932 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg A»)

Gnr.22, bnr. 930 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg B»)

Gnr.22. bnr. 931 i Bergen kommune (heretter kalt «seksjoner bygg C»)

Gis følgende rettigheter på gnr.22, bnr. 579 i Bergen kommune:

Seksjoner bygg A, bygg B og bygg C gis bruksrett til slike Fellesfunksjoner som, ifølge byggetillatelser for bygg A, bygg B og bygg C og reguleringsplan med planid 61270000, skal opprettes på gnr.22, bnr. 579 for seksjoner i bygg A, bygg B og bygg C.

Fellesfunksjonene er:

Gang- og sykkelveier

Sykkelparkering

Takterrasse plan 2 bygg A

Kjøreveier

Grøntareal og annet utomhusareal

Lekearealer

Vann- og avløpsledninger

Andre ledninger for tv og kommunikasjon

Renovasjonsanlegg

- Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på gnr. 22, bnr. 579.

- Seksjoner bygg A, bygg B og Bygg C skal delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av fellesfunksjonene på gnr. 22, bnr. 579 i Bergen kommune og har rett og plikt til deltagelse i velforening eller lignende som opprettes for nødvendig drift og vedlikehold av gnr. 22, bnr. 579 i Bergen kommune.

- Velforening kan fastsette bestemmelser som reduserer næringsseksjoner i bygg A, bygg B og Bygg C sin rett til bruk av fellesfunksjoner som ikke er nødvendig for utøvelse av næringsaktiviteten i den enkelte næringsseksjon.

05.01.2021 - Dokumentnr: 10215 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2021 - Dokumentnr: 10288 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2021 - Dokumentnr: 10536 - Bestemmelse om vann/kloakk

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243188 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930 Snr:1 - 33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:932 Snr:4 - 64
Bruksrett til felles takterrasse
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1188716 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/3011

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243188 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930 Snr:1 - 33
Bruksrett til felles takterrasse
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Eierseksjonssameiene Knudsen Kvartalet 1, 2 og 3 har inngått avtale om at de ovenfornevnte felles takterrasser skal kunne benyttes av alle eierne av boligseksjoner i de 3 eierseksjonssameiene. Herunder eiere av:
gnr.22, bnr.932, snr.4 til 64 i Bergen kommune
gnr.22, bnr.930, snr.1 til 33 i Bergen kommune
gnr.22, bnr.931, snr.1 til 47 i Bergen kommune
- Rettighetshaverne skal også kunne benytte nødvendig felles adkomstareal på og i de respektive eiendommene og fram til takterrassene.
- De 3 eierseksjonssameiene skal bidra forholdsmessig til drift og vedlikehold av de angitte takterrasser og nødvendig adkomstareal.
- Samtlige bruksretter skal utøves iht. de respektive eierseksjonssameienes til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler.

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243188 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:932 Snr:1 - 64
Bruksrett til felles takterrasse
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rivning av eksisterende bebyggelse, utomhusplan, oppføring av tre blokker (A, B og C) med næringsareal og parkeringskjeller under bakken datert 17.02.2023.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når boligen fikk midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Nærområdet er under utvikling og utbygging. Det foreligger plan for Hjalmar Brantings vei:

Man ønsker å utvikle tomten og anlegge et kombinert forretnings- og boligbygg, i samsvar med kommuneplanen.

Etter samtale med kommunen foreligger det både planer ved Oasen og nord for Oasen som omhandler boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. På Oasen opplyser kommunen at det skal bygges boliger på taket, gangbro ved kulturhuset, torg og at næringsdelen skal utvides. Det har også vært planlagt nytt kulturhus, men dette er p.t. stoppet.

Nord for Oasen er det tilrettelagt for henholdsvis ca 100 og 120 boliger.

Videre er det også to planer for Spelhaugen; for nord og sør.

Hensikten med planarbeidet for Spelhaugen sør er:

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens industrielle karakter med tilhørende store og dominerende bygningsvolum og parkeringsareal, til et attraktivt byfornyingsområde for bolig, handel, lettere næring/tjenesteyting og kultur inkludert et teaterbygg for Fyllingsdalen teater.

Hensikten med planarbeidet for Spelhaugen nord er:

Saken gjelder planforslag på gnr. 22 bnr. 532 m.fl.. som gjelder endring fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse, eventuelt i kombinasjon med noe næring- og servicefunksjoner, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 61270000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 579, 593 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI

Ikrafttrådt: 21.09.2016

Saksnr: 201736569

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone).

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 63860000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Saksnr: 202220442

- Planforslaget viderefører i stor grad den arealbruk som er i dag, men det er lagt til rette for noen nye byggeområder, f.eks. nye byggeområder i bydelssenteret Oasen, en ny tomt for offentlig tjenesteyting, boligområder og forretning/ kontor. Enkelte boligområder bebygget med småhus er vurdert å være egnet for blokkbebyggelse ved framtidig utbygging, og har fått endret formål i henhold til dette. Planen definerer ikke utnyttelsesgrad og byggehøyder for de avsatte byggeområdene, da alle felt har krav

om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Etablert grønnstruktur opprettholdes.

- For å gjøre hele planområdet enda mer tilgjengelig for fotgjengere, og å støtte oppunder ambisjonene om Gåbyen Bergen, legges det til rette for å opprettholde eksisterende gangforbindelse og etablere nye. Det settes av areal til fremtidig detaljregulering av sykkelanlegg, med sykkelveg og fortau langs ringveisystemet. Dette bygger opp under sykkelstrategien og målet om økt sykkelandel. Områdereguleringen følger opp føringer i KDP for overvannshåndtering ved at flomsoner er kartlagt og innarbeidet i plankart, samt at det avsatt egne bestemmelsesområder for gjenåpning av bekkeløp.

Planid: 64050000

Plannavn: FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN

Saksnr: 201820643

- Hovedformålet er trasé for bybane med tilsluttende infrastruktur og sykkelløsninger langs banetraseen. På strekningen er det 3 holdeplasser. På Kristianborg, ved Oasen, tett ved kollektivterminalen, og en holdeplass i Spelhaugen.

Planid: 11260000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN FRA SKARPHAUGEN - LAUVÅ

- Planen er opphevet i kommunens sine sider.

Planid: 64760000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 624 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI

Saksnr: 202220486

- Planområdet grenser til eiendommen.
- Planområdet ligger i Fyllingsdalen i Bergen kommune, like vest for kjøpesenteret Oasen og er på ca. 4 daa. Planområdet er ubebygd, med unntak av en enebolig, resten av tomten ligger i en skogkledd skråning som grenser til Hjalmar Brantings vei i vest og sør. Planområdet grenser til et etablert småhusfelt, - Ørnahaugen, med hovedsakelig eldre eneboliger i nord og øst. Vest ved Hjalmar Brantings vei er det gamle næringsbygget til Fotoknudsens revet og erstattes av et større nytt boligkvartal. I sør passerer FV540 Hjalmar Brantings vei gjennom Fyllingsdalen. Planområdet er omfattet av byfortettingssone i KPA2018. Man ønsker å utvikle tomten og anlegge et kombinert forretnings- og boligbygg, i samsvar med kommuneplanen.
- Reguleringsplanen legger til rette for nye varierte leiligheter sentralt i Fyllingsdalen. Leilighetene skal ha varierende størrelser med stor andel større leiligheter som er egnet for barnefamilier.
- Det reguleres lav parkeringsdekning i felles parkeringsanlegg under bebyggelsen. Sykkelparkering er også planlagt i innvendig felles anlegg med direkte tilkomst ut i gang- og sykkelveg i Hjalmar Brantings vei.
- Bebyggelsen vil ta opp i seg terrengforskjellene på tomten og gi et skjermet uteoppholdsareal på baksiden som skal gis en mangfoldig utforming og gode kvaliteter. Tilkomst via trapp fra Hjalmar Brantings vei knytter kvartalstrukturen i

«Knudsenkvartalet» og dette kvartalet sammen, samtidig som det forbinder de øvre etablerte områdene av Ørnahaugen sammen med de nedre delene.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 22/863

Bygningsnr: 20730919-2

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 01.12.2017

Saksnr: 201732643

- Gjelder Hjalmar Brantings vei 4B.

Eiendom: 22/926

Bygningsnr: 301424585

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 10.12.2024

Saksnr: 202413462

- Gjelder Ørnahaugen 66.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Overdragelse og utleie skal meddles styret skriftlig.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-,

markedsføringspakke kr 10 450,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

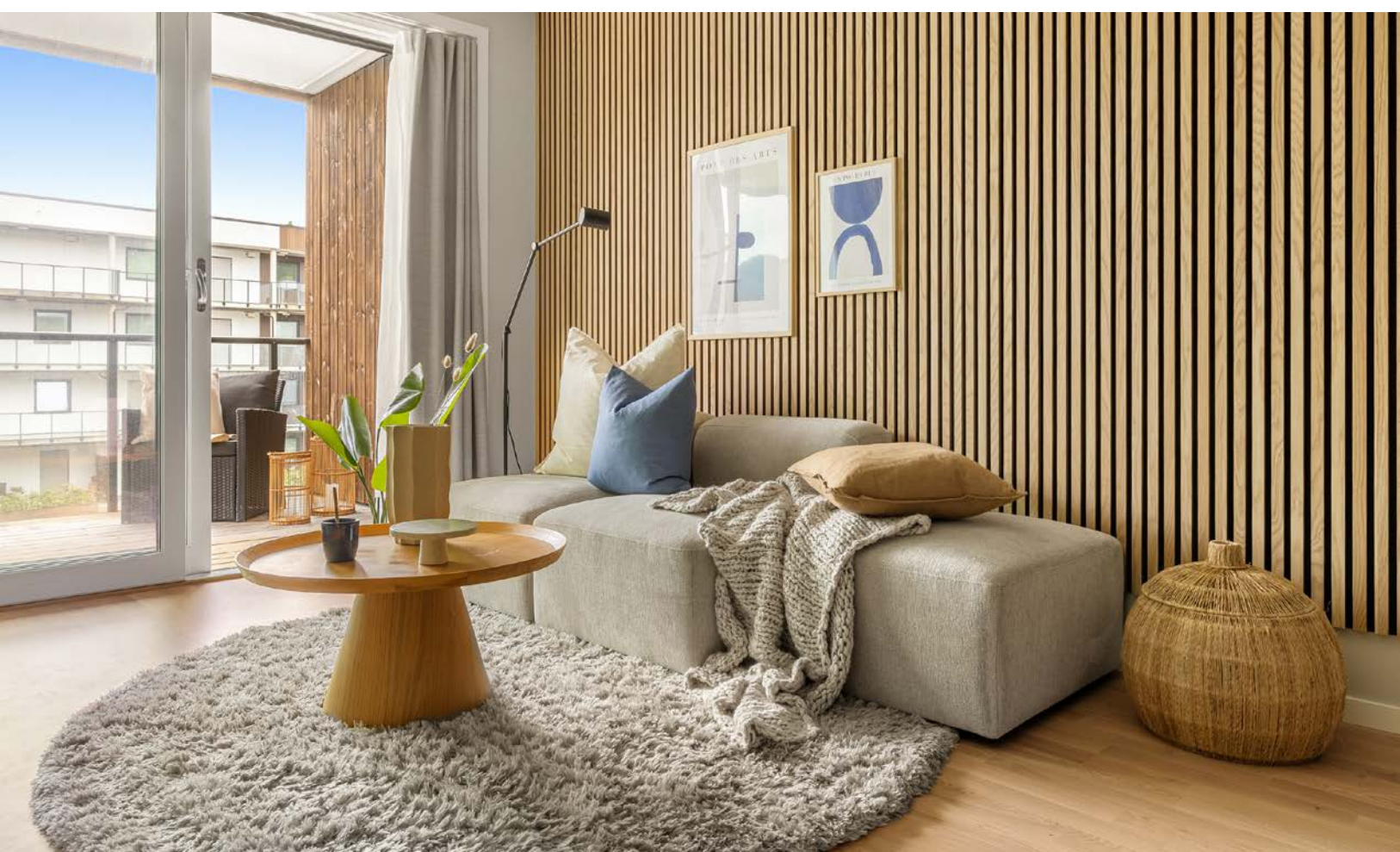
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Langarinden 5, 5132 Nyborg
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

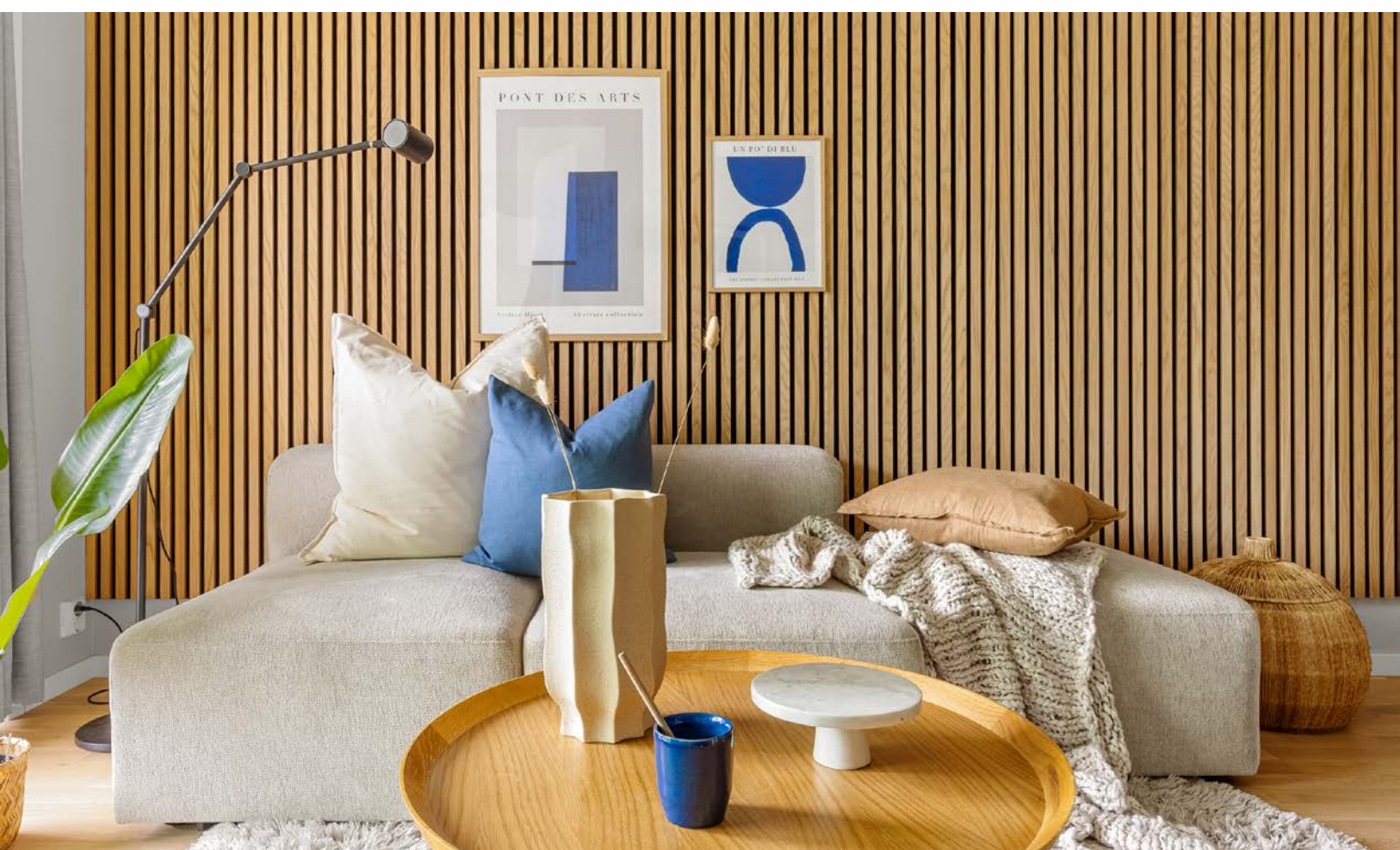
Salgsoppgavedato

27.06.2025

















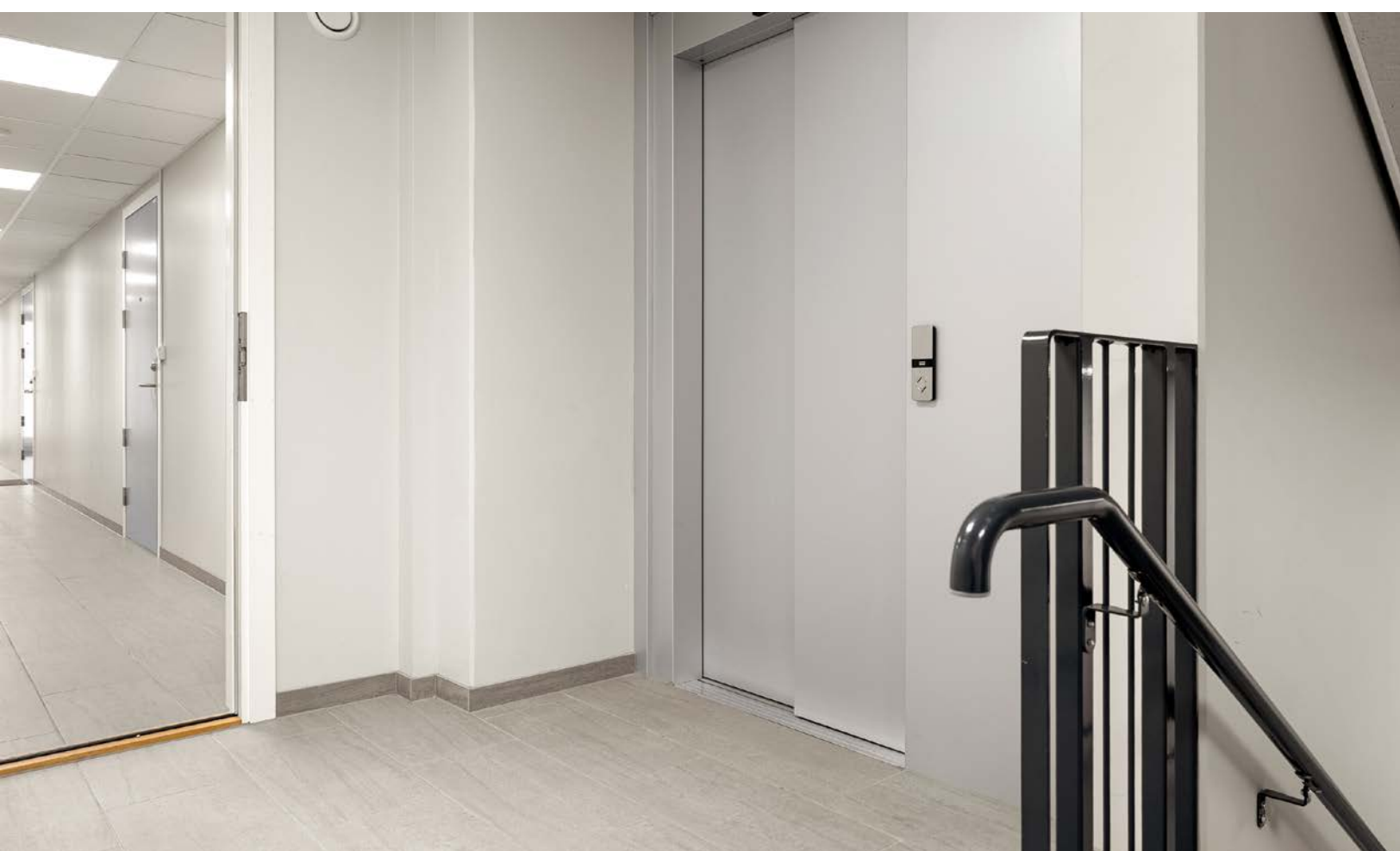






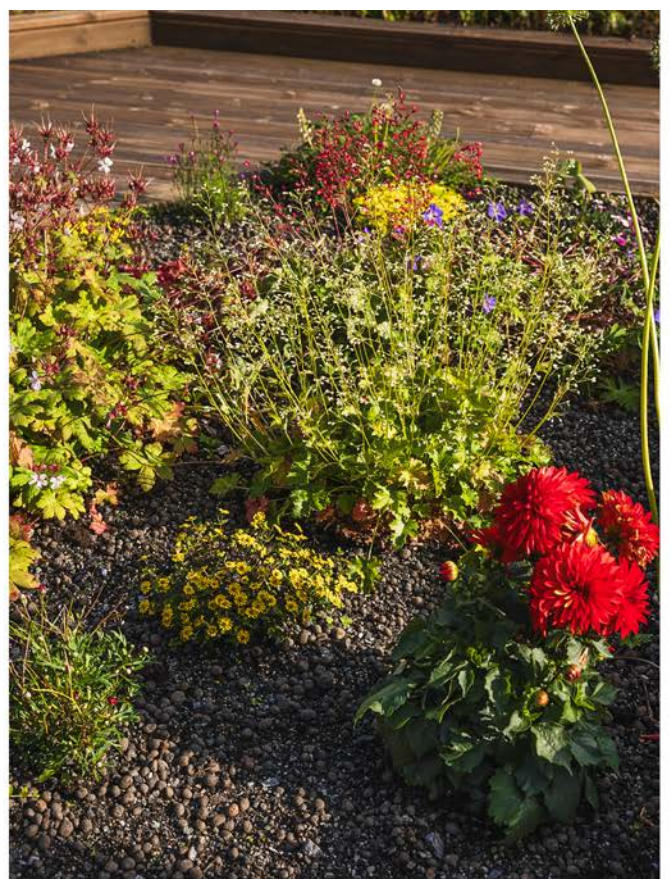








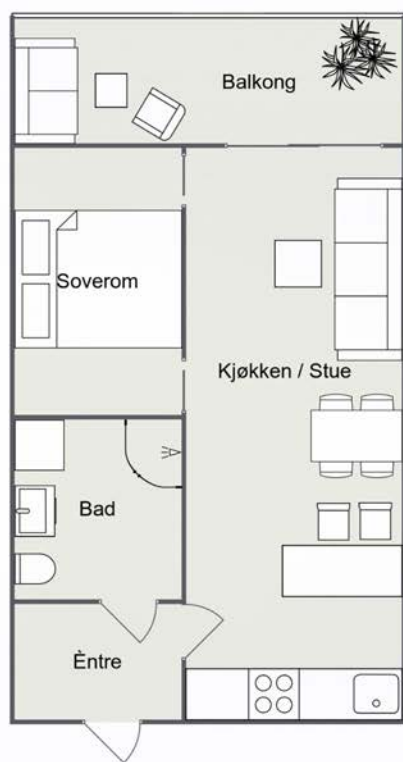












ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjalmar Brantings vei 2 C, 5143
FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 931, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20518-1016

Referansenummer: LF1119

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

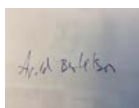


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en 2-roms selveier som er i 4.etg, bygget er fra 2021. Leiligheten fremstår som gjennomgående fin med åpen kjøkken og stueløsning og utgang fra stuen til en sørøstvendt fin balkong på ca.10m².

Det er en stor flott felles takterrasse som er disponibel for alle i sameiet til å bruke med enkel adkomst via heis.

Det er felles garasje anlegg i bunn av blokkene med eget avlåst rom for sykkelparkering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer fra NorDan (2020) i tre med utvendig aluminiumsbekledning.

Ytterdøren er en malt tredør med brannklasse B30 fra Nordicdoor, mens altanskyvedøren, også levert av NorDan, i tre med utvendig aluminiumsbekledning

Fra stuen er det utgang via en altanskyvedør til en sørøstvendt balkong på ca.10m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte betongtak i stue/kjøkken og soverom med en takhøyde på 2,61 meter. I entreen (2,22 m) og på badet (2,23 m) er takene nedsenket – med spotbelysning på badet og ventilasjonsanlegg integrert i entreens himling.

Alle vegger er malte, hvorav noen er utført med gips- eller sponplater, mens andre er i synlig betong. Leiligheten har et gjennomgående parkettgolv, og badet er utført med helflislagte overflater.

Betongdekke som etasjeskilte med parkett oppå. Det antas at det ligger et lydskilte mellom betongdekke og parketten.

Denne leiligheten ligger i 4etasje med heis i bygget.

Leiligheten er utstyrt med innerdører fra Swedoor.

Det er en vanlig dør til badet og dør med glassfelt mellom entre og stue, samt skyvedører til soverommet med inngang fra stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble etablert i 2021 og har helflislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Himlingen består av malte plater med integrerte spotter som belysning. Det er montert baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant, speil med belysning, glassdusjdører, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes to rørskap for tekniske installasjoner og målere.

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, som er plassert i en nedsenket dusjsone. Det er målt ca. 1 cm fall fra topp flis ved dør til dusjsone, som ligger ytterligere 1 cm lavere, med et sluttfall på ca. 1 cm til sluket – totalt fall målt til ca. 3 cm, noe som gir god drenering og begrenser risiko for vannansamling.

Membran er synlig i sluk, og det er utført fuktmåling med fuktindikator uten registrerte avvik. Balansert ventilasjon er installert, med aggregat plassert i himlingen i entreen.

Takhøyde på badet er 2,23 meter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten har en åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er benyttet taklamper som belysning, og rommet har gjennomgående parkettgolv samt malte veggflater og malt betongtak.

Kjøkkenet er levert av HTH og har skap fra gulv til tak på den ene siden, utstyrt med belysning under overskapene, og underskap på motsatt side med en praktisk barløsning mot stuen.

Innredningen har hvite, glatte fronter kombinert med en benkeplate i heltre eik, hvor det er installert nedfelt dobbel vask og induksjonsplatetopp. Det er montert glassplater på vegg bak vask og induksjonstopp for å skjerme vegg for vann og søl ved matlagning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert: – Kjøle- og fryseskap – Stekeovn – Oppvaskmaskin – Komfyrvakt – Vannstoppsystem

Kjøkkenventilator, antas å være med avtrekk via balansertventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er to stk rør skap plassert på bad. I nedre skap er det energimåler for oppvarming og i øverste skap er det forbruksmåler for varmtvannet.

Avløpsrør i plast på kjøkken, sluk på bad er i metall. Antas at rørstamme i blokken er i metall.

Balansert ventilasjon plassert i himling i entre.

Det er sprinkleranlegg i leiligheten med et eller flere hoder i hvert rom

Det er opplyst av eier at det finnes tre større varmtvannsberedere i sameiet, antatt plassert i kjeller, tilknyttet og fungerer som et fellesanlegg som forsyner hele blokken med varmtvann.

Taktingeniør har ikke hatt fysisk tilgang til teknisk rom for berederne på befaringsdagen.

Det er en elektrisk varmeovn fra Innova plassert i stuen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten for sameiet er på 956m²

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen tegninger fremvist. Det er registrert ferdigattest 17.02.23.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

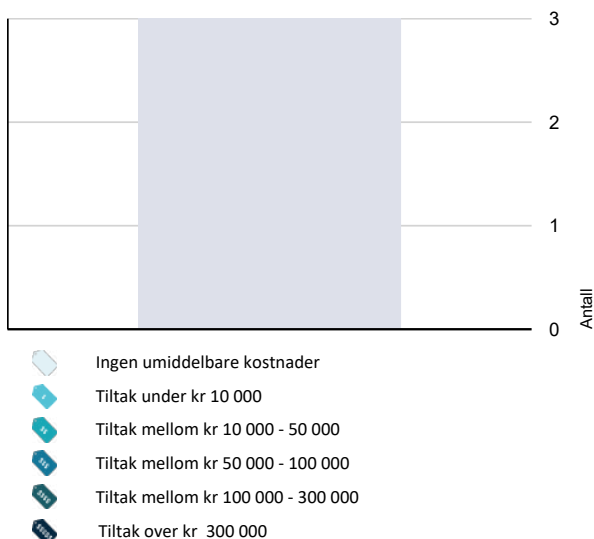
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 5,2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 5,2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Standard

Gjennomgående god standard på denne 2-roms leiligheten som ligger i 4.etg som er bygget i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra NorDan i tre med alubekledning utvendig fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt ytterdør i tre fra Nordicdoor.



TG 2 Dører - 2

Skyvedør fra NorDan i tre med aluminiumsbekledning utvendig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er vanskelig å få ned dørhåndtaket ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

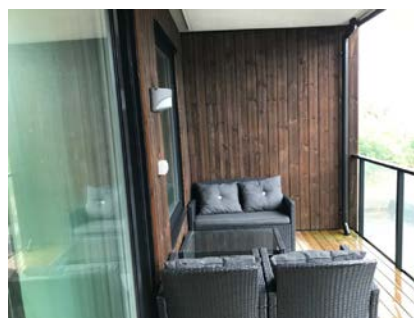
Dørhåndtaket er vanskelig å få ned ved lukking, kan tyde på at døren må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong på ca. 10,45m². Det er en stor flott felles takterrasse på blokken.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Takterrasse



Takterrasse

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Leiligheten har malte betongtak i stue/kjøkken og soverom med en takhøyde på 2,61 meter. I entreen (2,22 m) og på badet (2,23 m) er takene nedsenket – med spotbelysning på badet og ventilasjonsanlegg integrert i entreens himling.

Alle vegger er malte, hvorav noen er utført med gips- eller sponplater, mens andre er i synlig betong. Leiligheten har et gjennomgående parkettgulv, og badet er utført med helflislagte overflater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskille med parkett oppå. Det antas at det ligger et lydsjille mellom betongdekke og parketten.

TO 1 Radon

Denne leiligheten ligger i 4etasje.

TO 1 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med innerdører fra Swedoor. Det er en vanlig dør til badet og dør med glassfelt mellom entre og stue, samt skyvedører til soverommene.

VÅTROM

ETASJE > BAD 5,2

Generell

Helflist bad fra 2021 med spotter som belysning. Innredningen består av badermøbel med nedfelt servant, speil over vask med lys, dusjdører i glass, vegghegt toalett og opplegg for vaskemaskin. Takhøyde er 2.23m

ETASJE > BAD 5,2

TO 1 Overflater vegger og himling

Badet har helfliste vegger, kombinert med malte himlingsplater med integrerte spotter som belysning.

ETASJE > BAD 5,2

TO 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med tilstrekkelig fall mot sluk, som er plassert i en nedsenket dusjsone. Det er målt et fall på 1 cm fra topp flis ved døren til dusjsonen, som ligger 1 cm lavere, og derfra ytterligere 1 cm fall til sluket. Totalt fall er målt til ca.3cm
Løsningen bidrar til effektiv drenering og reduserer risikoen for vannansamling utenfor dusjområdet.

ETASJE > BAD 5,2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig i sluk

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ingen dokumentasjon på membran eller uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør være mulig å innhente dokumentasjon på membran og uavhengigkontroll av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD 5,2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Helflist bad med hengetolett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører og badermøbel med nedfelt servant, speil over vask med lys, dusjdører i glass, vegghegt toalett og opplegg for vaskemaskin. Takhøyde er 2.23m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dusjdør har løsnet fra et feste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må skaffes en ny del til dusjdør for å henge den tilbake på plass. Da det ene feste som døren henger på er ødelagt. Dette er tatt opp med styre i sameiet hvor de nå jobber med saken som en evt reklamasjon mot firma som har montert dem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser mail dialog

ETASJE > BAD 5,2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon plassert i taket i entre.

ETASJE > BAD 5,2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt med fuktindikator uten å avdekke noe unormalt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 25,6

! TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har en åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er benyttet taklamper som belysning, og rommet har gjennomgående parkettgulv samt malte veggflater og malt betongtak.

Kjøkkenet er levert av HTH og har skap fra gulv til tak på den ene siden, utstyrt med belysning under overskapene, og underskap på motsatt side med en praktisk barløsning mot stuen.

Innredningen har hvite, glatte fronter kombinert med en benkeplate i heltre eik, hvor det er installert nedfelt dobbel vask og induksjonsplatetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert: – Kjøl- og fryseskap – Stekeovn – Oppvaskmaskin – Komfyrvakt – Vannstoppsystem



ETASJE > STUE/KJØKKEN 25,6

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansertventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er to stk rør skap plassert på bad.

Tilstandsrapport

Kombi forbeholdning.
Sensitivitetstest røpe - varmeforhold under.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast på kjøkken, sluk på bad er i metall. Antas at rørstamme i blokken er i metall.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon plassert i taket i entre.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sprinkleranlegg i leiligheten med et eller flere hoder i hvert rom

TG 1 Varmtvannstank

Det er opplyst av eier at det finnes tre større varmtvannsbereidere i sameiet, antatt plassert i kjeller og tilknyttet som fellesanlegg som forsyner hele blokken med varmtvann.

Takstingeniør har ikke hatt fysisk tilgang til teknisk rom på befaringsdagen.

TG 1 Andre installasjoner

Det er en elektrisk varmeovn fra Innova plassert i stuen.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Nytt i 2021

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Generell kommentar

Tilsyn av elektrisk anlegg fra BKK. Det var kontroll av leiligheten 30.11.21, ingen merknader.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Hele leiligheten er sprinklet.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

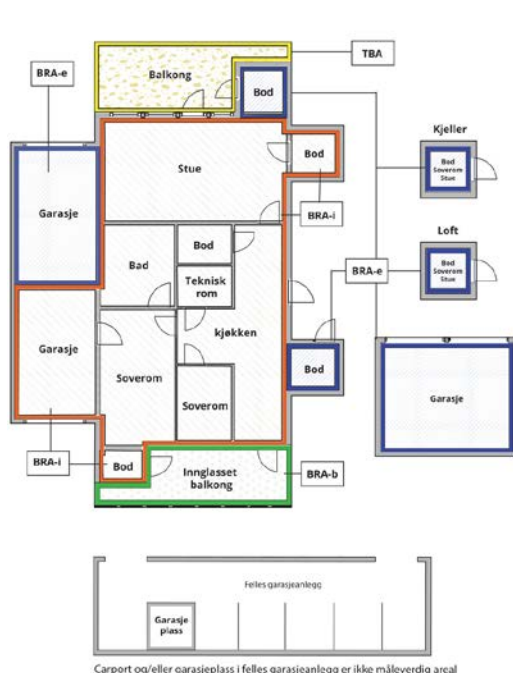
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	5		50	
SUM	45	5			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 3,7, Bad 5,2, Stue/kjøkken 25,6, Soverom 7,9	Ekstern bod i kjeller 5m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ingen tegninger fremvist. Det er registrert ferdigattest 17.02.23.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod på 5m² i kjeller på blokken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Erik Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	931		36	45 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjalmar Brantings vei 2 C

Hjemmelshaver

Mikkelsen Erik

Kommentar

Husleien er på kr 1616

Boligselskap

Knudsen Kvartalet 3
tilknyttet BOB

Forretningsfører

Styreleder: Per Møller Naley
Styrets e-post:
Knudsenkvartalet3@gmail.co
m

Organisasjonsnr

928435954

Felles formue

Kr. 18 644 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 2 536 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentralt beliggenhet i Fyllingsdalen, med nærbutikk i nabobygget og kort gangavstand til Oasen kjøpesenter. Her finner man et bredt utvalg av butikker, treningssenter, bibliotek, bybanestopp og bussterminal.

Det er også kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Sentral plassering gir samtidig rask og enkel adkomst til Bergen sentrum for dem som ønsker en bytur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 956m² for sameiet. Det er asfalterte gangveier med garasjeanlegg i bunn av blokkene hvor det også er eget stort avlåst rom for sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 860 000

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn rapport fra BKK	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LF1119>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250031	
Selger 1 navn	
Erik Mikkelsen	
Gateadresse	
Hjalmar Brantings vei 2C	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5143
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94207132

Document reference: 1501250031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dusjvegg løst. Mulig feilmontering fra leverandør - Bergen Rørteknikk. Styret er informert.

Initialer selger: EM

1

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

Document reference: 1501250031

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1501250031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

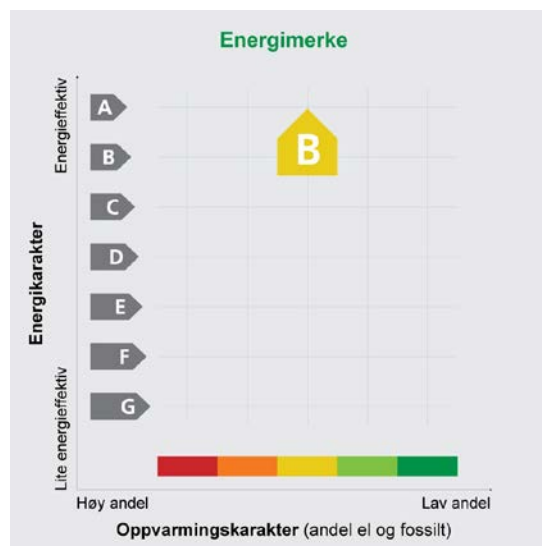
Document reference: 1501250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Mikkelsen	c73903470b3dc07fca301 1f354b849ccd66d1f09	17.06.2025 15:29:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250031

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

Adresse	Hjalmar Brantings vei 2C
Postnr	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	22
Bnr.	579
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300688149
Bolignr.	H0409
Merkenr.	A2022-1349684
Dato	18.01.2022



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll Norge AS v/jmag

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Mikkelsen, Erik
Hjalmar Brantings vei 2 C, 5143 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0588-1-36, Christian Jarland
Dato: 11.06.2025

Deres henvendelse av 11.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 36 i Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	928435954
Seksjons-/andelsnr.:	36
Seksjons-/andelseier:	Mikkelsen, Erik
Adresse:	Hjalmar Brantings vei 2 C, 5143
FYLLINGSDALEN	

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP3827988

Fellesutgifter:

TV og bredbånd	509,00	Månedlig
Felleskostnader	1 357,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 1 866,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Per Møller Naley
Styrets e-post: Knudsenkvartalet3@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	2 536
Andel formue pr 31.12.2024	18 644

Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds-/bruksnr: 22/931

Særskilte opplysninger

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

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

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3

1. NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.22, bnr.931 i Bergen kommune.

Sameiet består av 47 boligseksjoner.

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Eventuelle tilleggsdeler fremkommer på seksjoneringstegninger.

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

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

3. FORMÅL

Seksjonenes formål fremkommer av seksjoneringsbegjæringen.

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

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

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og bod(er) på eiendom som ikke er del av sameiet. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plass(er) i anleggseiendommen eller ideell andel kan kun selges sammen med boligseksjonen eller selges separat til andre

eiere av boligseksjoner innenfor Knudsen Kvartalet trinn 1 til 3. Bod(er) kan ikke selges separat.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

Takterrassen på plan 5 skal også være tilgjengelig for eiere av boligseksjoner i Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 1 og 2. Likeledes har eierne av boligseksjoner i Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 tilgang til takterrasse og terrasse oppå næringsseksjon i Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 1.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

Særskilt om anleggseiendom for parkering og boder:

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

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Knudsen Kvartalet 1-3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent.

Se pkt. 13 i nærværende vedtekter for nærmere beskrivelse.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk dersom ikke annet fremkommer av vedtektene.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrchonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system og andre tekniske systemer.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

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

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

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. ÅRSMØTET

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

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

8.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

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

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med 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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

9. STYRET

9.1 Styret - oppgaver og myndighet

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

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

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

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

9.2 Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

9.3 Styremøter

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

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

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

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

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

9.5 Representasjon

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

10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg

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

etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

12.2 Krav om fravikelse

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

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

13. OMRÅDER TIL BRUK FOR ALLE EIENDOMMENE I PLANOMRÅDET

Arealer til bruk for hele planområdet:

Det vil bli arealer, mellom og ved de tre Eierseksjonssameiene Knudsen Kvartalet 1-3, som skal kunne benyttes av eierne i de 3 sameiene. Her vil det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / eierseksjonssameier innenfor planområdet.

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 vil sammen med de andre eierseksjonssameiene i Knudsen Kvartalet være forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av arealene.

Ordensregler i Hjalmar Brantings vei 2C

Regler vi må ha i blokken, for å skape et godt bomiljø for alle.

1. Ta hensyn til andre i sameiet.
2. Gjør ditt for å skape trivsel for deg selv og andre.
3. Støyende arbeid som boring, hamring, osv., skal kun forekomme mandag til fredag mellom 08:00-20:00, lørdag 10:00-18:00. Søndager samt helligdager skal det ikke forekomme.
4. Takterrassen er for alle beboere, men skal ikke brukes som et festområde. Her må alle ta hensyn.
5. Har du brukt takterrassen, rydd etter deg selv. Ta med søppel til egen leilighet eller ut i søppelnedfallet.
6. Det samme gjelder i gangene/inngangsparti, snus, kaffe, smoothie, poser osv. skal ikke legges igjen i gangen. Er du så uheldig og søler kaffe eller smoothie i gangen, vask opp etter deg.
7. Når vi har vært på tur med hunden, skal vi plukke opp hundebæsjen.
8. Det skal være stille på takterrassen mellom 23:00-08:00.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

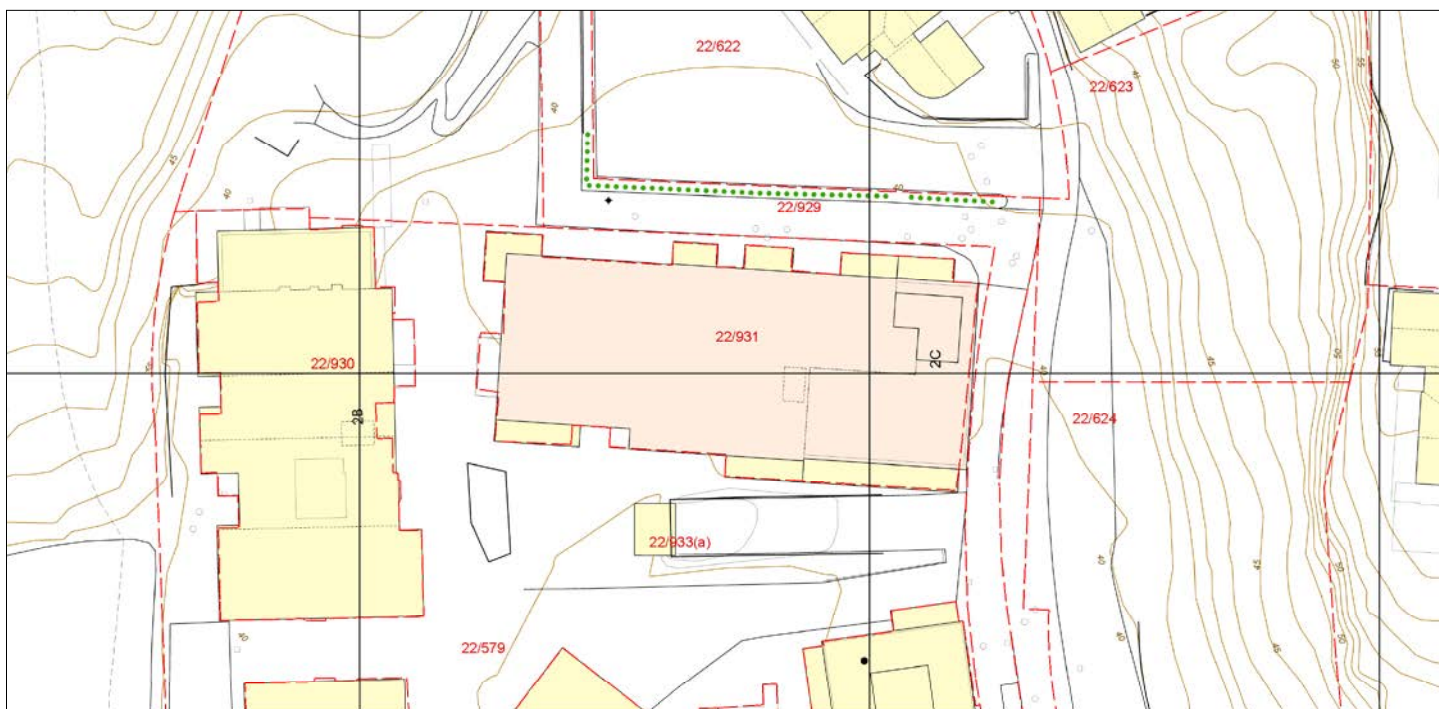
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 11.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/931/0/36

Adresse: Hjalmar Brantings vei 2C, 5143 FYLLINGSDALEN



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	☼☼ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	⋈ Fastmerke
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 11.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/931/0/36
Adresse: Hjalmar Brantings vei 2C, 5143 FYLLINGSDALEN



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

Nabolagsprofil

Hjalmar Brantings vei 2C - Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skarphaugen	2 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.1 km	
Fyllingsdalen terminal	5 min
Linje 2	
0.4 km	
Bergen	12 min
Linje F4, L4, R40	
6.7 km	
Bergen Flesland	13 min

Skoler

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	6 min
254 elever, 20 klasser	
0.4 km	
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	11 min
153 elever, 12 klasser	
0.8 km	
Ortun skole (1-10 kl.)	11 min
470 elever, 43 klasser	
0.8 km	
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)	13 min
232 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Lynghaug skole (8-10 kl.)	21 min
405 elever, 30 klasser	
1.6 km	
Fyllingsdalen videregående skole	8 min
588 elever, 28 klasser	
0.6 km	
Bergen Private Gymnas	9 min

«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

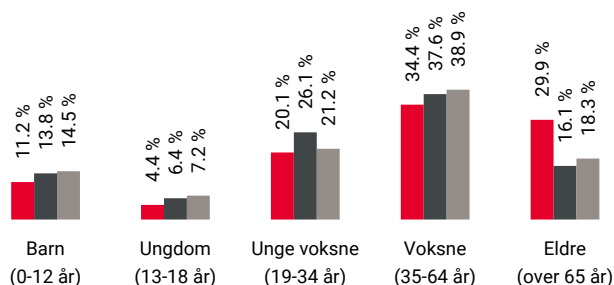
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvåsbakken/Ørnahaugen	1 097	571
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ...)	6 min
81 barn	
0.4 km	
Nebbestølen barnehage (0-5 år)	11 min
58 barn	
0.8 km	
Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år)	12 min
28 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Knudsenkvartalet	0 km
Post i butikk	
Meny Oasen Bergen	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

	Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	8 min	0.6 km
	Ortun skole Aktivitetshall	12 min	0.8 km
	SKY Fitness Fyllingsdalen	9 min	
	Sprek & Blid Sissel's	11 min	

Boligmasse



- 15% enebolig
- 14% rekkehus
- 64% blokk
- 6% annet

«Ørnahaugen er en skjult perle i Fyllingsdalen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

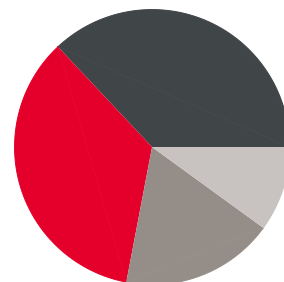
6 min



Apotek 1 Knudsenkvartalet

0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

- Løvåsbakken/Ørnahaugen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hjalmar Brantings vei 2C
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre