

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 936,-  
**Selger:** Katrin Søreng Larsen  
Mathias Lepsøe

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 79/84 kvm  
**Tomtstr.:** 7258.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 40, bnr. 1732  
**Snr.** 41  
**Oppdragsnr.:** 1503260102

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Sundts veg 166. Dette er en moderne og svært tiltalende 3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje, med en gjennomført standard og en praktisk planløsning. Leiligheten fremstår som et hjem du kan flytte rett inn i, med gode materialvalg, tidsriktige løsninger og en tilstandsrapport med kun TG1 og TG0.

Kort oppsummert:

- Byggeår i 2023.
- Kun TG1 og TG 0 i tilstandsrapport utarbeidet fra takstmann.
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg, med elbillader.
- Nord-vestvendte altan på 12,7 m<sup>2</sup> med gode solforhold og sjøutsikt.
- Ekstern bod i kjeller på 5,2 m<sup>2</sup>.
- Lekkert kjøkken fra HTH.
- Ca. 12 minutters gange til bybane linje 1.
- Generøs takhøyde med 2.89cm takhøyde både i stue og på soverom.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 13 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Ekstern bod (5,2 m<sup>2</sup>)

3. etasje

BRA-i: 79 kvm

Entré/gang (8,6 m<sup>2</sup>)

Bad (5,6 m<sup>2</sup>)

Omkledningsrom (5,7 m<sup>2</sup>)

Soverom 1 (13,9 m<sup>2</sup>)

Soverom 2 (7,2 m<sup>2</sup>)

Stue/kjøkken (33,9 m<sup>2</sup>)

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

13 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

7258.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

## **Beliggenhet**

Velkommen til Sundts veg 166!

Sundts veg 166 ligger fredelig plassert i det populære og veletablerte området Skjoldnes. Her bor du med Nordåsvannet som nærmeste nabo, omgitt av grønne omgivelser og moderne bebyggelse. Beliggenheten er svært etterspurt, med en fin kombinasjon av privatliv, god infrastruktur og nærhet til både natur og by.

Nabolaget preges av høy bokvalitet og trygge rammer. Her bor det mange barnefamilier, men også godt voksne og unge etablerere som ønsker mer plass og et roligere nabolag. Området er kjent for sin rolige atmosfære, lite trafikk, gode uteområder og korte avstander til skoler, barnehager og servicetilbud. Det gode naboskapet og den gjennomgående kvaliteten på nærmiljøet merkes når man beveger seg rundt i området.

Rett i nærheten finner du flere barnehager og grunnskoler, og både Steinerskolen på Skjold og Hop ungdomsskole ligger innenfor gangavstand. For de minste er det kort vei til lekeplasser, grøntområder og turstier, og badeplassen i Skjoldabukta er en naturlig sommerfavoritt. Ønsker du lengre turer, er både Smøråsfjellet og Hordnesskogen lett tilgjengelig med bil eller sykkel. Like ved finner du også en moderne padelbane, et populært lavterskeltilbud for både unge og voksne i området.

Et ekstra løft for nærområdet er Vertshuset Konow, en populær møteplass i den historiske Konow Lund-villaen. Her finner du restaurant med sesongbasert meny, bar, bakeri i helgene og vinkjeller med økologiske viner. Tilknyttet ligger Konow Club, et medlemskonsept med treningsrom, lounge med gratis kaffe og fordeler som rabatter på arrangementer, utleie av suiter og gratis utlån av sportsutstyr. Dette gir bomiljøet noe ekstra – et sted å trene, møtes og slappe av, bare minutter unna.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Rema 1000 Skjold eller Coop Extra Nesttun. I tillegg ligger både Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum under ti minutter unna med bil. Kollektivdekningen er god, med nærhet til både buss og bybanestopp i Mårdalen og på Nesttun, og med bil har du rask adkomst mot Kokstad, Flesland og Bergen sentrum.

Sundts veg 166 ligger i den nyere delen av Skjoldnes-utbyggingen, hvor moderne boliger er etablert i samspill med historiske villaer og vakre fellesområder. Her bor du med tilgang til både grøntområder, sjøliv og aktivitetsmuligheter for alle aldre – i et bomiljø som oppleves rolig, ryddig og veldrevet. Leiligheten ligger i et etablert sameiet med en rekke fasiliteter. Her kan det blant annet trekkes frem lekeplasser, padeltennis, fotballbane, privat sjøhus med kano, kajak, supbrett og badebrygge.

Sundts veg 166 gir deg en rolig, praktisk og behagelig hverdag i et av Bergens mest attraktive boligområder. Her bor du med naturen tett på, samtidig som hverdagslogistikk og servicetilbud er lett tilgjengelig. En adresse som kombinerer mye

av det boligkjøperen ser etter.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43dB.

Kikkehull og porttelefon med monitor.

Balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Nord-vestvendt altan på 12,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk.

Utstyrt med vegglampe med integrerte stikkontakter.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert vegghengt baderomsskap

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Smart Elektronikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert dimmer i stuen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oneco Elektro AS Avd Laksevåg

Beskrivelse av arbeidet: Montering av motorisert solskjærming på balkongen

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys i taket i stuen selv

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder:

Entré/gang (8,6 m<sup>2</sup>)

Bad (5,6 m<sup>2</sup>)

Omkledningsrom (5,7 m<sup>2</sup>)

Soverom 1 (13,9 m<sup>2</sup>)

Soverom 2 (7,2 m<sup>2</sup>)

Stue/kjøkken (33,9 m<sup>2</sup>)

Ekstern bod (5,2 m<sup>2</sup>) i kjeller.

### **Standard**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Sundts veg 166. Dette er en moderne og svært tiltalende 3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje, med en gjennomført standard og en praktisk planløsning. Leiligheten fremstår som et hjem du kan flytte rett inn i, med gode materialvalg, tidsriktige løsninger og en tilstandsrapport med kun TG1 og TG0. Den romslige nord-vestvendte altanen på 12,7 m<sup>2</sup> gir deg et flott uterom med kveldssol, og i tillegg følger fast parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader samt en ekstern bod på 5,2 m<sup>2</sup>.

#### **Entré og gang**

Entréen på 8,6 m<sup>2</sup> ønsker deg velkommen med en god romfølelse og plass til oppbevaring. Herfra har du en naturlig og oversiktlig adkomst til boligens øvrige rom.

#### **Stue og kjøkken**

Stue- og kjøkkensonen på hele 33,9 m<sup>2</sup> er boligens naturlige samlingspunkt. Den åpne løsningen gir en luftig og sosial atmosfære, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Det er utvendig solskjerming med zip screens på de mest solutsatte vinduene i stuen. I stuen er det god plass til innredning av både sofagruppe og spisebord, og rommet innbyr til både hverdag og selskap.

Kjøkkenet fra HTH har glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt vask. Under

overskapene finner du både belysning og stikkontakter som gjør arbeidsflaten praktisk og funksjonell. Hvitevarene er integrert og levert av Siemens – stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator fra Flexit, komfyrvakt og lekkasjesensor gir trygghet og kvalitet i hverdagen.

#### Altan

Den nord-vestvendte altanen på 12,7 m<sup>2</sup> er et stort pluss for boligen. Her kan du nyte ettermiddagssolen, invitere til hyggelige måltider ute eller bare lene deg tilbake og slappe av i rolige omgivelser.

#### Soverom

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 13,9 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger, og fungerer som et behagelig og rolig privatrom. Det mindre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller et effektivt hjemmekontor. Begge rommene har gode lysforhold og en behagelig atmosfære.

Fra begge soverommene er det adkomst til omkleddingsrom på 5,7 m<sup>2</sup>. Arealet egner seg ypperlig som garderoberom. Omkleddingsrommet har også tilkomst fra entréen, og kan derfor også benyttes som garderoberom for yttertøy og sko.

#### Bad

Badet på 5,6 m<sup>2</sup> holder en moderne og helhetlig standard med keramiske fliser på både gulv og vegger, og en himling med innfelte spotter som gir et behagelig lys. Rommet er innredet med et stilrent baderomsmøbel med heldekkende servant, speil med integrert belysning og et praktisk veggskap. Det vegghengte toalettet gir et rent uttrykk, og dusjsonen har innfellbare glassdører som utnytter plassen godt. Her finner du også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himlingen – et funksjonelt og velutstyrt bad som dekker alle behov.

#### Ekstern bod

I kjelleren finner du en romslig bod på 5,2 m<sup>2</sup> som gir gode lagringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og annet du ønsker å oppbevare utenfor leiligheten.

### **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.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg m/elbillader.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Parkeringsanlegg er organisert som et tingsrettslig sameie - Sameiet Skjoldneshagen Garasje (Gnr. 40 bnr. 1732 snr 83 i Bergen kommune). Sameiere i Skjoldneshagen Garasje har rett til bruk av fast parkeringsplass. Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere i Sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes. Ethvert salg av parkeringsplass skal meldes skriftlig til forretningsfører.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP5047771

### **Diverse**

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

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes i hovedsak opp med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.

El. varmekabler på bad og entré.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

### Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

163 890 (Omkostninger totalt)

175 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 675 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 678 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 945 for år 2026

### **Informasjon om 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 primærbolig**

Kr 1 184 920 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 739 680 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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**

78/6760

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer tv og internett (grunnpakke), felleskostnader for boliger og garasje og felleskostnader kun boliger. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnader er på kr 2 636,- per måned. I tillegg blir det fakturert kr 300 for garasje. Selger opplyser at sistnevnte kommer på egen regning 1-2 ganger i året.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 936

## **Andel fellesgjeld år**

2025

## **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

## **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån.

## **Andel fellesformue**

Kr 23 671

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Skjoldneshagen

## **Organisasjonsnummer**

932357593

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjenning ved overtagelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 40, bruksnummer 1732, seksjonsnummer 41 i Bergen kommune. Gårdsnummer 40, bruksnummer 1732, seksjonsnummer 83 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:

4601/40/1732/41:

22.01.1946 - Dokumentnr: 300218 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1947 - Dokumentnr: 302005 - Bestemmelse om veg

RETIGHETSHAVER: E.V. ERPECOM

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1978 - Dokumentnr: 306083 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:221

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1978 - Dokumentnr: 306083 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:221

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1258

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1981 - Dokumentnr: 28108 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1343

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Feilregistrert

Rettet etter tingl. §18

16.03.2021. Arkivref. 21/09637-1

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1985 - Dokumentnr: 4166 - Best. om vann/kloakkledn.

SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2022 - Dokumentnr: 174781 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om rett til å føre overløp fra avløpspumpestasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 259927 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 261516 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2023 - Dokumentnr: 566808 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2023 - Dokumentnr: 566808 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder overvann

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2023 - Dokumentnr: 861257 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1343

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1048867 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/6760

15.03.1978 - Dokumentnr: 306083 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:230

Med flere bestemmelser

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

18.02.2025. Arkivref. 25/04760-1

15.03.1978 - Dokumentnr: 306083 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:230

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1258

Med flere bestemmelser

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1978 - Dokumentnr: 306083 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1258

Med flere bestemmelser

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

27.12.2024 - Dokumentnr: 2407910 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1825

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.02.2025 - Dokumentnr: 134041 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:31  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:36  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:37  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:38  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:39  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:40  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:41  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:42  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:43  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:44  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:45  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:46  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:47  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:48  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:49  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:50  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:51  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:52  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:53  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:54  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:55  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:56  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:57  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:58  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:59  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:60  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112 Snr:61  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker datert 02.10.2025, med følgende vedtak;

Det gis midlertidig brukstillatelse for som omfatter boligblokk med 82 boenheter og tilhørende

utomhusanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 29.08.2026, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Begrunnelse for vedtaket:

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er delvis dokumentert/ bekreftet> oppfylt.

1. Før det gis brukstillatelse skal regulerte offentlige vegarealer være overtatt til kommunal drift, forvaltning og vedlikehold:

- Gangveien gjennom bebyggelsen har vært uklar i reguleringen om den skal være privat eller offentlig. Det er en pågående prosess med Bymiljøetaten om gangvegen, som skal være avklart ved søknad om ferdigattest.

2. VA-anlegget offentlig del er ikke overtatt av VA-etaten.

- Det er en pågående byggesak (BYGG-2025/15283) for etablering av nødoverløp fra pumpestasjonen, som må være ferdigstilt før Bergen Vann overtar VA-anlegget.

Ansvarlig søker har tidligere vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. I følge matrikkelrapport er første midlertidig brukstillatelse utstedt i 2023. Dette er lagt til grunn ved oppgitt byggeår.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

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 boligbebyggelse - blokkbebyggelse, annet uteoppholdsareal, gangveg - gangareal - gågate og kjøreveg.

Det er gitt rammetillatelse for eneboliger på nabotomten (Sleipners veg). Området er under utvikling, noe som kan føre til byggestøy etc.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 17340000

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE

Ikrafttrådt: 18.06.2012

Saksnr: 200005069

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, annet uteoppholdsareal, gangveg - gangareal - gågate og kjøreveg.

Planid: 9580000

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD

Ikrafttrådt: 24.06.1996

Saksnr: 200005267

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m<sup>2</sup>)

Reguleringsplaner under grunnen:

Planid: 17340000

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE

Ikrafttrådt: 18.06.2012

Saksnr: 200005069

Dekningsgrad: 69,0 %

- Arealet er regulert til garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse.

Planid: 62000000

Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/  
RV 580 RÅDAL - SØRÅS

Ikrafttrådt: 19.09.2012

Saksnr: 201912940

Dekningsgrad: 3,4 %

- Arealet er regulert til annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Henyssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 45 %

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 43 %

Kommunedelplaner:

Planid: 15700000

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Ikrafttrådte: 15.01.2001

Dekningsgrad: 74,1 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Restriksjonsområder i kommunedelplanen:

Krav om reguleringsplan. Dekningsgrad 85,5 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 9585000

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12

Saksnr: 199703294

- Bebyggelsesplan ikrafttrådte i 1998. Gjelder for Sleipners veg.

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Planid: 17480000 3

Plannavn: ANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD

Saksnr: 200210126

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådte i 2006. Gjelder for Sundts veg 156 - og området rundt (nord, sør og øst for denne).

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 40/1598

Bygningsnr: 20732407-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 17.01.2026  
Saksnr: 202518013  
- Gjelder Sleipners veg 46-106.

Eiendom: 40/1885  
Bygningsnr: 301141493  
Bygningstype: Enebolig  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 05.12.2022  
Saksnr: 202227611  
- Gjelder Sleipners veg 43.

Eiendom: 40/1884  
Bygningsnr: 301141466  
Bygningstype: Enebolig  
Dato: Rammetillatelse  
Dato: 05.12.2022  
Saksnr: 202227611  
- Gjelder Sleipners veg 45.

Eiendom: 40/1819  
Bygningsnr: 139460502  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato: 06.12.2019  
- Gjelder Sundts veg 55.

**Andre opplysninger:**

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

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

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie

ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke

kommunale opplysninger, eiendomsregister, signering og servitutter kr 10 000,-, markedspakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 4 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,-, eierskiftegebyr kr 6 750,-, opplysninger forretningsfører kr 4 500,- og visninger/ overtakelse kr 2 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

**Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

11.05.2026



### Sundts veg 166



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









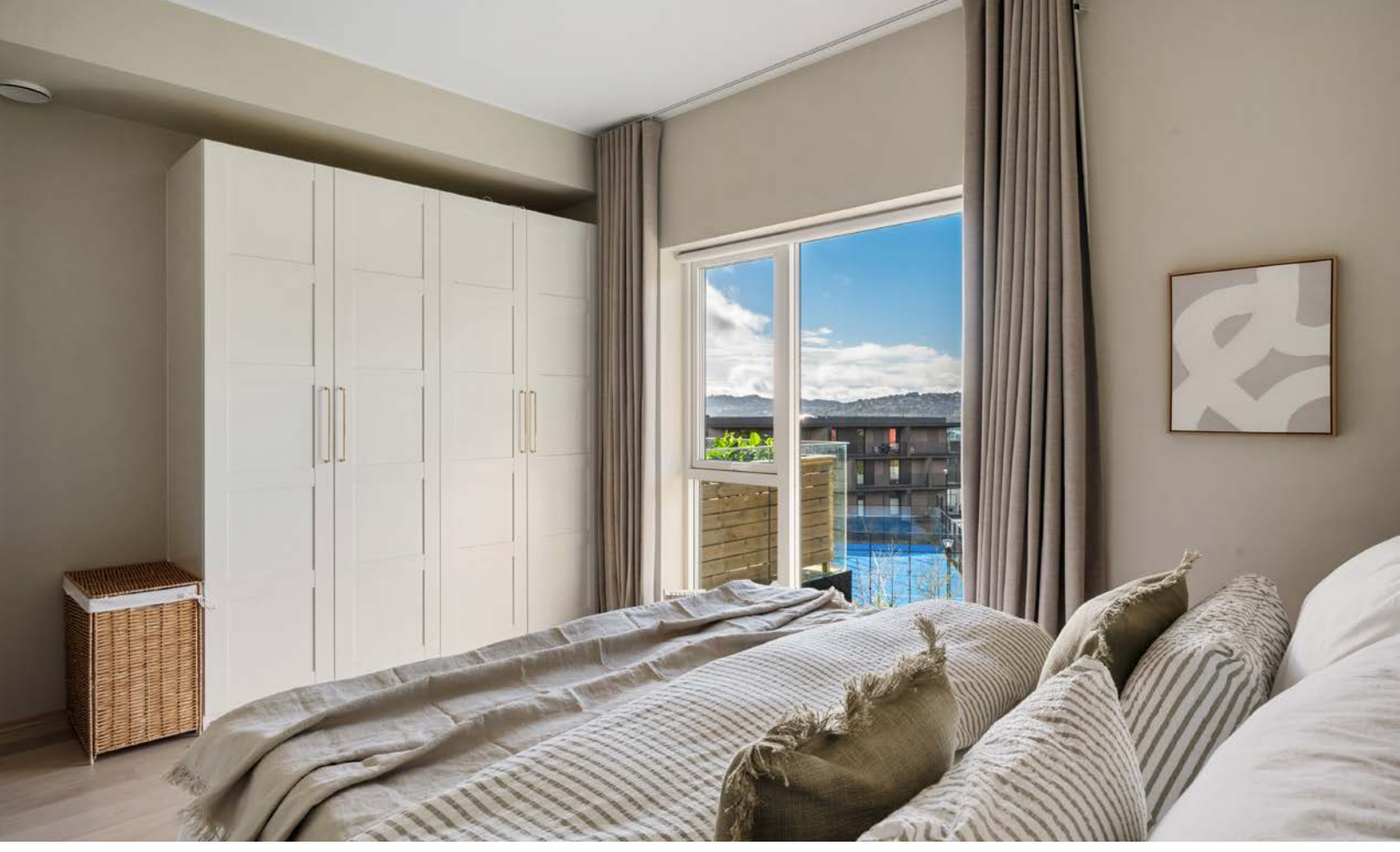








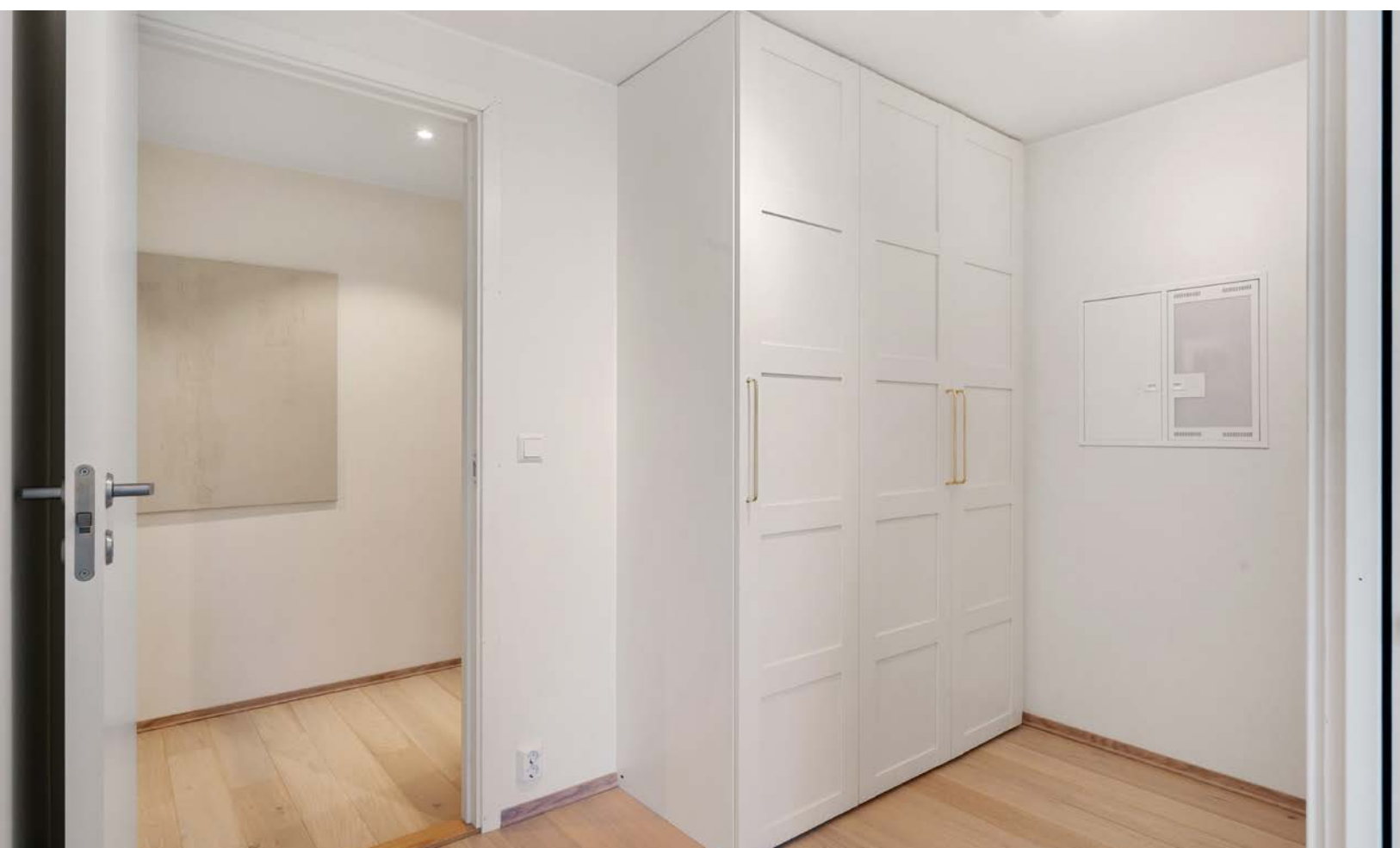


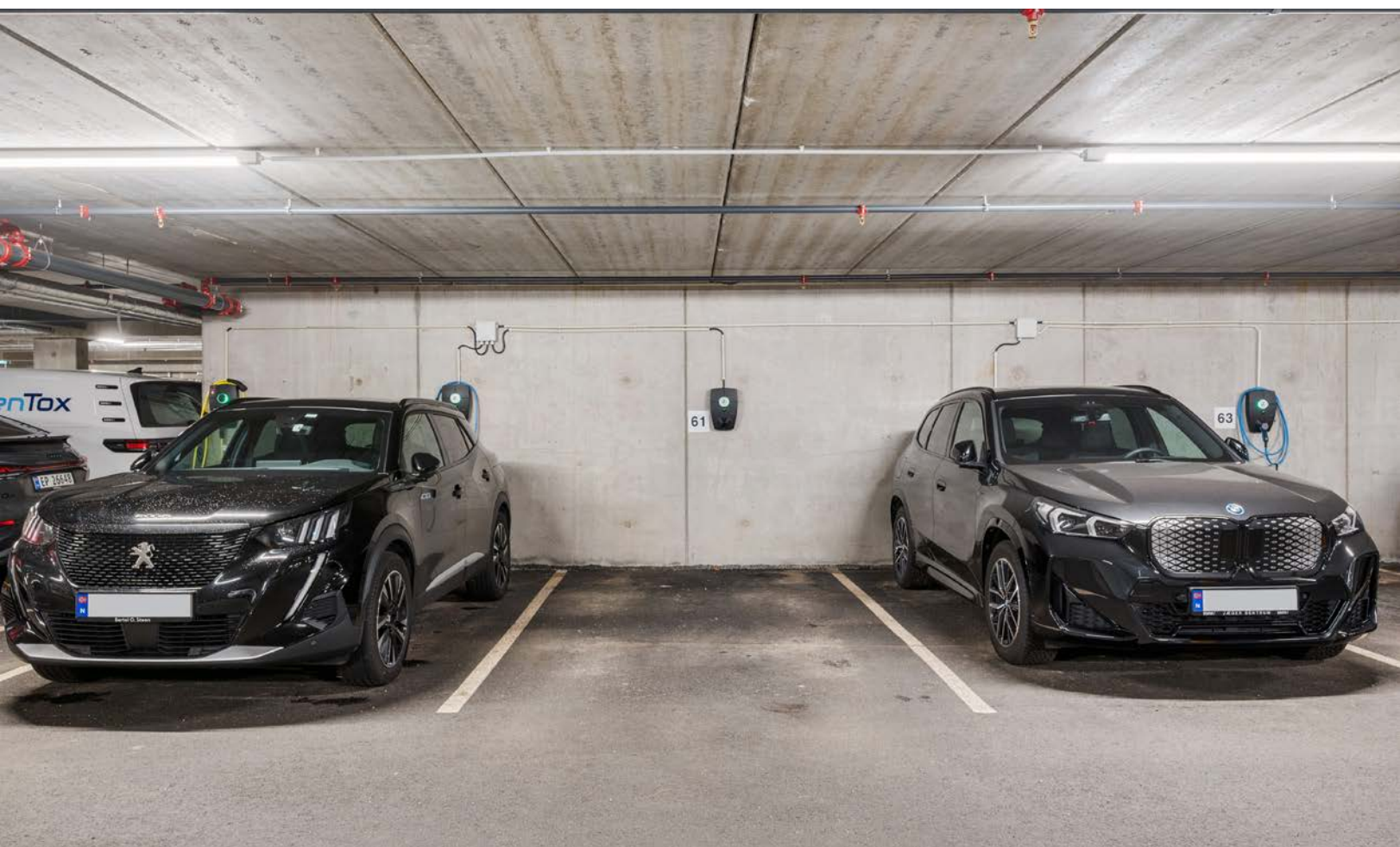
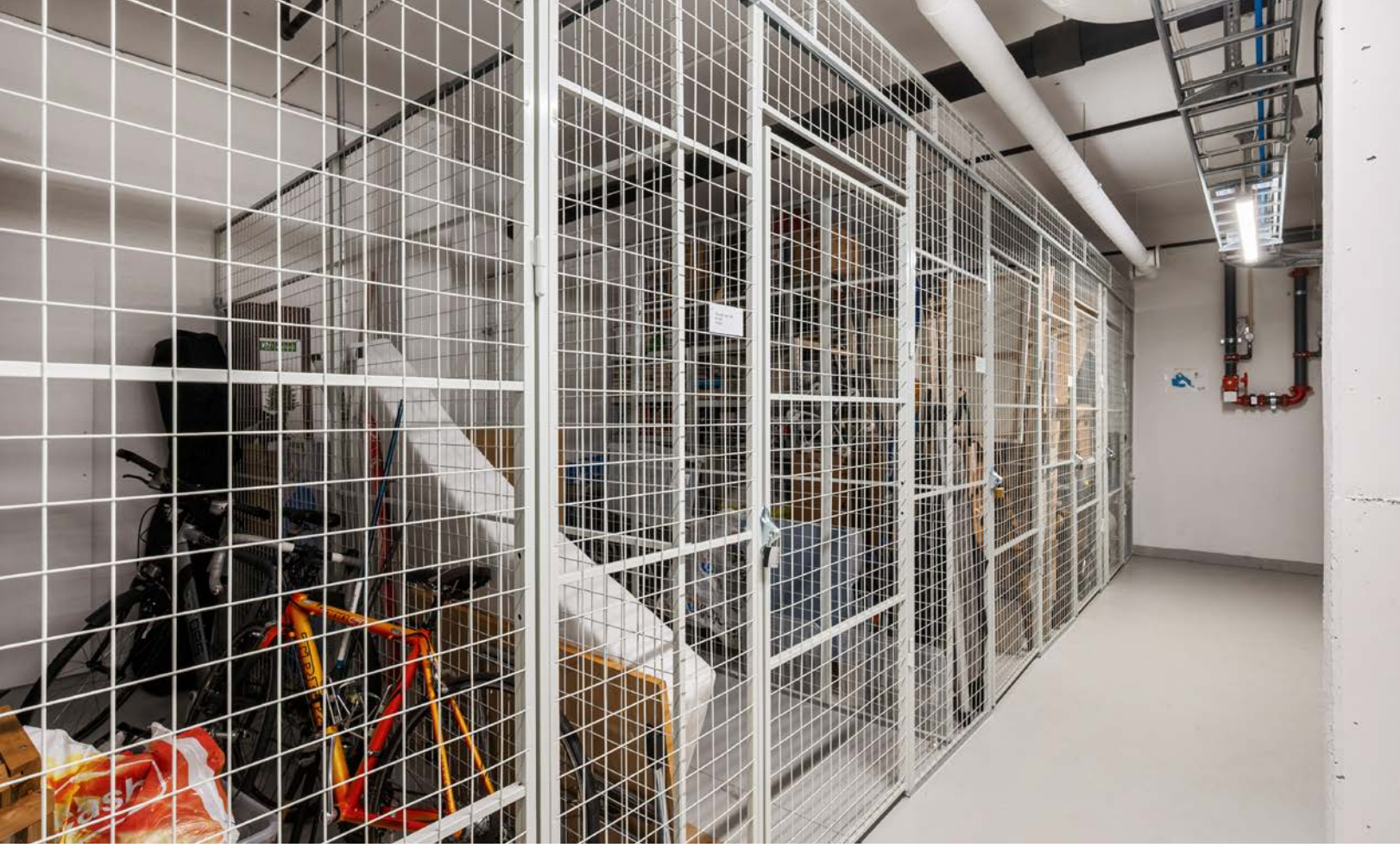




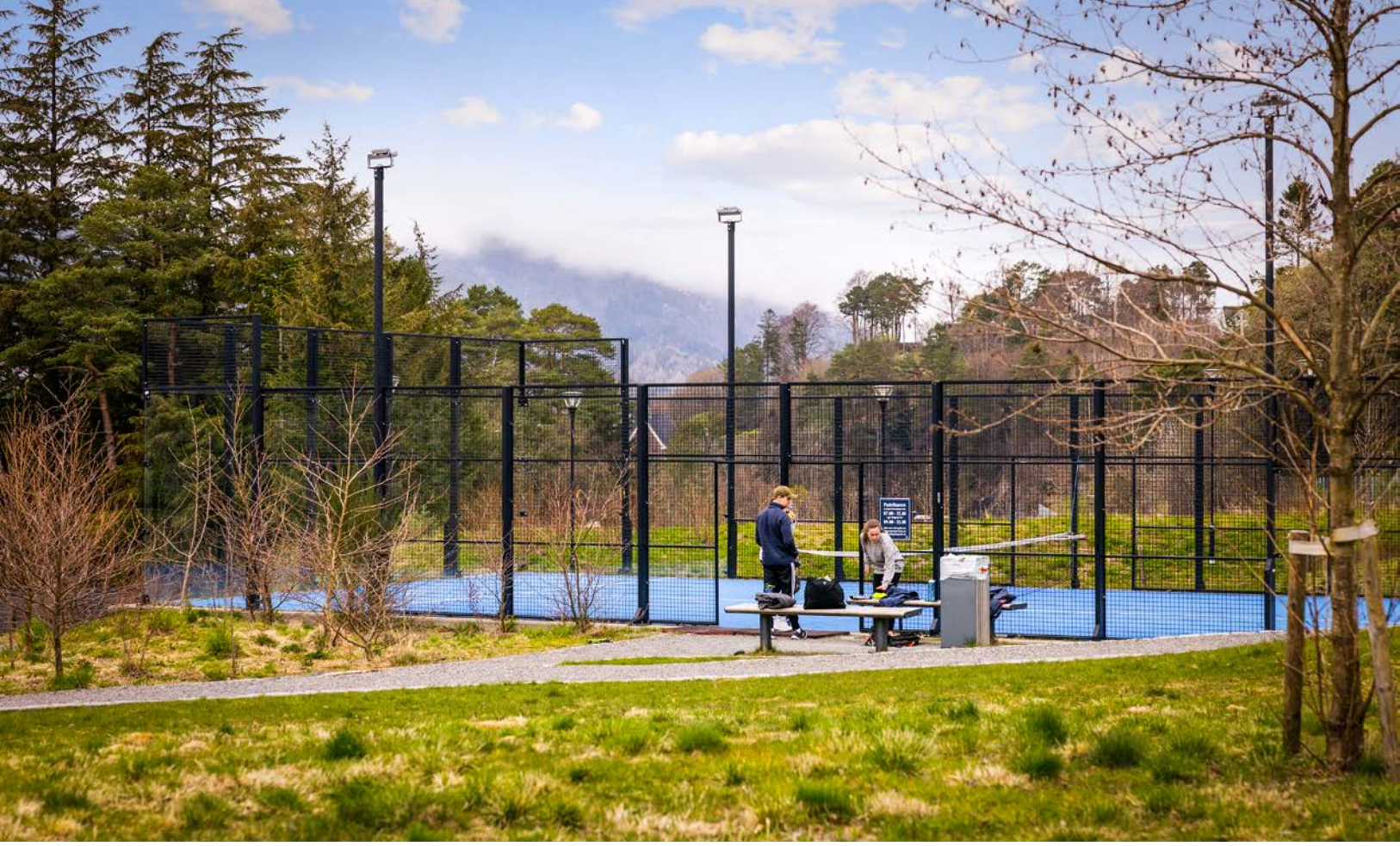
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Sundts veg 166 , 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 1732, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3360

Eiendomsverdi ref nr: IO2131

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. Ssb-nr: H0303.  
Nord-vestvendt altan på 12,7 m<sup>2</sup>.  
Ekstern bod på 5,2 m<sup>2</sup>.  
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg m/elbillader.

## STANDARD

Leiligheten har en moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

## REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskeriens Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid, og anbefalte rutiner og intervaller framgår av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

## BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Nesttun i Fana bydel, Bergen. Området har barnevennlige omgivelser, store grøntarealer og gode aktivitetsmuligheter for både store og små. Det er gangavstand til buss, kort sykkelavstand til bybanen og nærhet til flere skoler og barnehager. Nærområdet byr på tur- og friluftsområder, badeplasser, idrettsanlegg og fritidstilbud, samt kort avstand til butikker, servicetilbud og offentlig transport.

## TOMT

Tomten er pent opparbeidet med lekeplass, benker og uteareler mellom og rundt bebyggelsen.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt

tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg m/elbillader.  
Gjesteparkeringer.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

### Yttervegger:

Bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeplater samt felt med trekledning.

### Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.  
Utvendig tekket med folie el. l. membrantekking.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré/gang (8,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser/en-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme, porttelefon, avstillingspanel til brannalarm og ventilasjonsaggregat.

### Bad (5,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Omkledningsrom (5,7 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap. Garderobeskap.

### Soverom 1 (13,9 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

### Soverom 2 (7,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

### Stue/kjøkken (33,9 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til altan. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast/rør-i-rør.  
Balansert ventilasjon.  
Vannbåren varme.  
Sikringskap med automatsikringer.

# Beskrivelse av eiendommen

Porttelefon med monitor.  
Sprinkleranlegg.

## OPPVARMING

Leiligheten varmes i hovedsak opp med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.

El. varmekabler på bad og entré.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

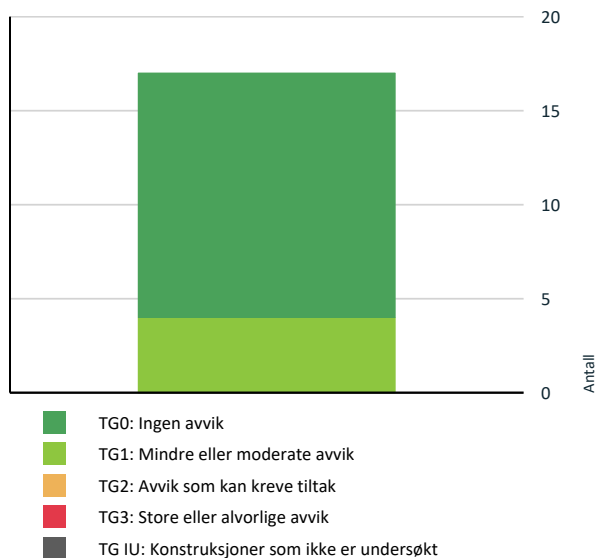
[Gå til side](#)

## Selveierleilighet (i blokk)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.

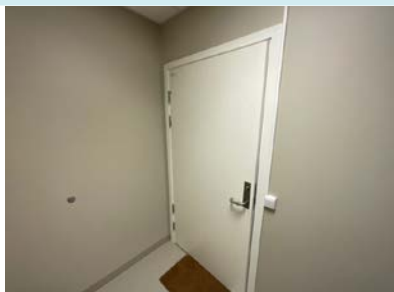
## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet (i blokk)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



### Byggeår

2023

### Anvendelse

#### Standard

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

#### Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

#### Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TG 0 Dører

#### Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43dB.

Kikkehull og porttelefon med monitor.

Balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

#### Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

# Tilstandsrapport



## **TG 0** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nord-vestvendt altan på 12,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk.

Utstyrt med vegglampe med integrerte stikkontakter.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

## INNENDIG

## **TG 1** Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

# Tilstandsrapport



Noen mindre sår/hakk i parkett. Vurdert som normal bruksslitasje.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør til hovedsoverom.

### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år



Noe mindre fuktmerker i nedre kant av dørblad av kosmetisk betydning

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, veggskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

### 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 27 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



Lite sår i en flis av kosmetisk betydning

## 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.



Lite sår i toalett av kosmetisk betydning.

## 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## 3. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,9 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap m/frysedel

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Hvitevarer fra Siemens.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,9 M<sup>2</sup>)

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-75 år



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet brukstid:

# Tilstandsrapport

- Avløpsrør av plast: 25-100 år

## ! T G 0 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i himling i entré/gang.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



## Varmesentral

### Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

## ! T G 0 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Varmekilder/gulvvarmesone er opplyst av eier.

## 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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i omkleddingsrom.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

## BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

## EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og entré.

Se innledning for øvrig oppvarming.

## Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier. Eier er noe usikker på utstrekning av varmekabler i entré.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

## Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

# Tilstandsrapport



# 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

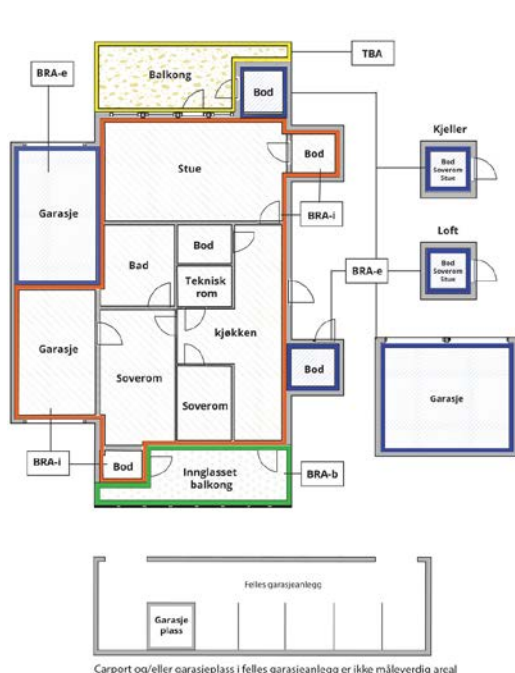
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	79			79	13
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang (8,6 m <sup>2</sup> ), bad (5,6 m <sup>2</sup> ), omkleddingsrom (5,7 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (13,9 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (7,2 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (33,9 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Ekstern bod (5,2 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,6 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Ca. 2,89 meter målt i stue/kjøkken og på begge soverom.

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbar areal. Målbar areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

### 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)
Selveierleilighet (i blokk)	7	72
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Katrin Søreng Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1732		41	7258 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Sundts veg 166

### Hjemmelshaver

Larsen Katrin Søreng, Lepsøe Mathias

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklæringskjema var ikke mottatt ved rapportdato.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Mathias Lepsø

Katrin Søreng Larsen

---

## Boligen

Sundts Veg 166

5221 Nesttun

4601-40/1732/0/41

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert vegghengt baderomsskap

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Smart Elektronikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert dimmer i stuen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Oneco Elektro AS Avd Laksevåg

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av motorisert solskjærming på balkongen

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert lys i taket i stuen selv

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligselskapets navn	640	Sameiet Skjoldneshagen
Budsjett år	2026	

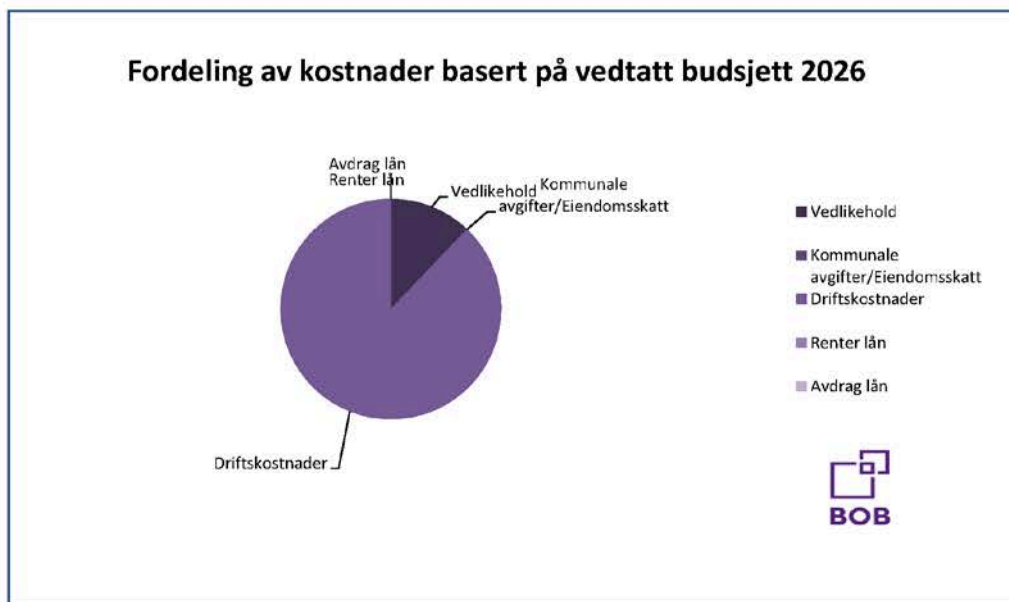
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	300 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	2 169 150	82 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	175 350	7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 644 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2025



Larsen, Katrin Søreng  
Sundts veg 166, 5221 NESTTUN

Vår ref.: 0640-11-41  
Dato: 27.04.2026

Deres henvendelse av 27.04.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 41 i Sameiet Skjoldneshagen er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Skjoldneshagen
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	932357593
Seksjons-/andelsnr.:	41
Seksjons-/andelseier:	Larsen, Katrin Søreng Lepsøe, Mathias
Adresse:	Sundts veg 166, 5221 NESTTUN

### **Forsikring**

If Skadeforsikring NUF                      SP5047771

### **Fellesutgifter:**

TV og Internett	509,00	Månedlig
Felleskostnader fordelt boliger og garasje	725,00	Månedlig
Felleskostnader kun boliger	1 402,00	Månedlig

Sum felleskostnader:                      2 636,00

### **Restanse felleskostnader**

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 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](mailto:eierskifte@bob.no)

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



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

### **Spesifikasjon av lån**

Sameiet har ikke lån.

### **Kontaktinformasjon til styret**

Styreleder: Rune Harald Festervoll  
Styrets e-post: [skjoldneshagen@mittbob.no](mailto:skjoldneshagen@mittbob.no)

### **Tredjepartsopplysninger**

Andel gjeld pr 31.12.2025	4 761
Andel formue pr 31.12.2025	23 671

### **Bygning/eiendom**

Byggeår 2023  
Gårds-/bruksnr: 40/1732

### **Særskilte opplysninger**

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

Parkeringsanlegg er organisert som et tingsrettslig sameie - Sameiet Skjoldneshagen Garasje (Gnr. 40 bnr. 1732 snr 83 i Bergen kommune). Sameiere i Skjoldneshagen Garasje har rett til bruk av fast parkeringsplass. Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere i Sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes. Ethvert salg av parkeringsplass skal meldes skriftlig til [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no). Meglerpakke for garasjesameiet bestilles separat.

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](mailto:eierskifte@bob.no)

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: [forkjopsrett@bob.no](mailto:forkjopsrett@bob.no)

Med hilsen  
BOB BBL

E-post: [Meglerpakke@bob.no](mailto:Meglerpakke@bob.no)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJOLDNESHAGEN (org.nr. 932 357 593) & SAMEIET SKJOLDNESHAGEN GARASJE (org.nr. 932 436 051)

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 20.11.2025, inkludert forslag til korrigeringer til årsmøtet markert i kursiv

## 1. FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

- 1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom beboere. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås best ved at alle følger husordensreglene og ellers opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
- 1.2. Husordensreglene gjelder for enhver som oppholder seg i sameiet og er et supplement til sameiets vedtekter.

## 2. BEBOELSE

- 2.1. Leilighetene i sameiet skal kun brukes til beboelse, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- 2.2. Alle som oppholder seg i sameiet skal aktivt bidra til at sameiets fellesarealer innendørs og utendørs, holdes rene, ryddige og velstelte til enhver tid.
- 2.3. *Fellesarealer, herunder tekniske rom, sjakter, ganger og andre ikke-tilordnede arealer, skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Slike arealer skal til enhver tid holdes frie av hensyn til sikkerhet, drift, vedlikehold og tilgjengelighet. Det gjøres unntak for mindre gjenstander som planter og paraplyholder etc. inntil egen leilighetsdør. Det gis også unntak for oppbevaring av barnevogn etc. på tilviste plasser, og på en slik måte at rømningsveier ikke er blokkert.*
- 2.4. Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Det oppfordres også til å unngå røyking på egen terrasse av hensyn til å unngå passiv røyking for barn og allergikere, da røyken tas opp i ventilasjonsanlegget.
- 2.5. Det er forbudt å kaste snusposer, tyggegummi, jord eller annet avfall fra terrassene eller på sameiets fellesarealer.
- 2.6. Droneflygning er ikke tillatt på sameiets eiendom uten særskilt samtykke fra styret.

## 3. UTLEIE

- 3.1. Seksjonseiere som leier ut egen seksjon, plikter selv å informere styret skriftlig med informasjon om leietaker(e) og dennes/deres kontaktinformasjon (telefon og e-post).
- 3.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i disse husordensreglene, samt følge opp eventuelle klager fra styret.
- 3.3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes etter eierseksjonsloven § 24 utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 4. BRUK AV TERRASSE/ALTAN

- 4.1. Terrasse/altan og fasade er en del av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Enhver visuell endring må forhåndsgodkjennes av styret for å bevare sameiets felles visuelle uttrykk.
- 4.2. Det må ikke henges blomsterpotter eller andre tyngre gjenstander på glasset på altanene. Dette fordi glasset kan sprekke.
- 4.3. Fugler, slikt som måker etc. skal ikke mates fra terrasse eller fellesområdet. Dette for å unngå oppblomstring av måkebestanden i området som igjen kan tiltrekke seg skadedyr og spredning av infeksjonssykdommer.
- 4.4. Styret kan pålegge seksjonseieren å stille terrasse/altan og fasade til rådighet for sameiet i forbindelse med nødvendig vedlikehold.
- 4.5. Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å fastmontere tørkesnorer over terrasse/altan.
- 4.6. Grilling med gass-/elektrisk grill er tillatt på terrasse/altan. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill. Det forventes særlig varsomhet ved bruk av gassbeholdere.

## 5. DYREHOLD

- 5.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Hundeholdere skal forebygge og vise aktsomhet for å unngå at hunden blir satt i en situasjon der den kan gjøre skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Hundeeier skal holde hunden under forsvarlig tilsyn til enhver tid når den luftes på sameiets område. Dette følger av hundeloven § 3.
- 5.2. På sameiets fellesareal, både innendørs og utendørs, er det båndtvang hele året. Båndtvang gjelder etter hundeloven § 9 bokstav g ikke godkjent fører- eller servicehund.
- 5.3. Hunder kan luftes på området, men det oppfordres til at hunden gjør fra seg utenfor sameiets grøntområder. Dersom hunden gjør fra seg på området skal den som lufter plukke opp etter hunden og omgående kaste posen i egnet avfallsbeholder.
- 5.4. Dyreeiere oppfordres til å begrense generell oppholdelse i sameiets innendørs fellesareal av hensyn til allergikere.
- 5.5. Dyrehold skal ikke medføre ekstra renhold eller vedlikehold for sameiet.

## 6. DUGNAD

- 6.1. Seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.
- 6.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, oppfordres til å enten delta selv eller be leietaker(e) delta på dugnad.
- 6.3. Seksjonseierne aksepterer at dersom det ikke er et tilstrekkelig antall beboere som deltar på dugnad, kan styret bli nødt til å leie inn eksterne for å bevare et velstelt grøntareal, selv om dette kan medføre økte felleskostnader.

## 7. STØY OG LYS

- 7.1. Alle som oppholder seg i sameiet må opptre hensynsfullt overfor andre.
- 7.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager. På fredag- og lørdag kveld skal det være stille senest kl. 23:00. På lørdag og søndag morgen skal det være stille frem til tidligst kl. 09:00.
- 7.3. Støybringende oppussingsarbeider oppfordres begrenset til tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 15:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke gjennomføres støybringende oppussingsarbeider. Styret og nærmeste naboer skal varsles ved langvarig støybringende oppussingsarbeid.
- 7.4. All unødig støy i trapper, trappeoppganger og gangene utenfor seksjonene må unngås.
- 7.5. Barn opptil 10 år må holdes under oppsyn ved lek i sameiets fellesområder, og barnelek skal ikke skje i sameiets innendørs fellesarealer. Sykling skal ikke skje i sameiets bed, plen eller garasje.
- 7.6. Utvendige lyskilder som kan være til sjenanse for andre beboere skal begrenses. Sterke og blinkende lyskilder (for eksempel blinkende og fargerike julelys) er ikke tillatt.

## 8. AVFALLSHÅNDTERING

- 8.1. Avfall håndteres og sorteres i henhold til BIR sin anvisning og anvisning på aktuelle avfallsnedkast.
- 8.2. Restavfall, slik dette er definert på BIR sine hjemmesider, skal kastes i sameiets nedkastsjakt for restavfall. Restavfall skal legges i vanlige plastposer (maks 15 liter) og skal knyttes med dobbeltknote før det kastes i nedkastsjakt for restavfall, i tråd med anvisning.
- 8.3. For store plastposer (for eksempel til bleiebøtter) eller løse gjenstander (for eksempel skjærefjøl, isopor eller lignende) skal ikke kastes i nedkastsjakt. Dette kan føre til at nedkastsjaktene tettes igjen, som vil medføre unødvendige servicekostnader.
- 8.4. Gjenstander som er for store til å kastes i nedkastsjakt, dvs. at de ikke får plass i vanlige plastposer (maks 15 liter), må seksjonseierne selv levere til BIR sine miljøparker.
- 8.5. Ved avvik fra avfallshåndtering som medfører ekstra kostnader for sameiet kan den enkelte seksjonseier bli belastet.

## 9. SKADER OG FORSIKRING

- 9.1. Alle rom, særlig i vinterhalvåret, må holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er selv ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles.
- 9.2. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader på fellesarealet eller i egen seksjon, dersom disse er av betydning for resten av sameiet.
- 9.3. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealet.
- 9.4. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når en slik skade oppstår, plikter enhver likevel å begrense skadeomfanget.
- 9.5. Seksjonseieren er erstatningsansvarlig for skader på sameiets eiendom forårsaket ved uaktsomhet eller uforsiktighet av seksjonseier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseieren, som for eksempel gjester, leietaker(e) og andre. Dersom skaden er påført av håndverker eller lignende er seksjonseieren selv ansvarlig for å rette krav mot firmaet.

## 10. BRANNVERN

- 10.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre gjenstander som kan være til hinder for frie rømningsveier og bevegelseshemmede må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og i gangene utenfor seksjonene. Slike gjenstander skal oppbevares i seksjonseierens egen seksjon eller bod, eller på andre anviste plasser (for eksempel sykkelstativ).
- 10.2. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og fungerende slukningsutstyr. Pulverapparat skal vendes hver sjette måned.
- 10.3. Dersom brannvarslere må kobles ut, for eksempel i forbindelse med oppussing, skader eller lignende, skal styret kontaktes og godkjenne dette på forhånd.
- 10.4. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder under bakkeplan, for eksempel i seksjonseieren sin egen bod på garasjeplannivå. Dette skal oppbevares over bakkeplan, for eksempel i seksjonseieren sin egen seksjon, bod over bakkeplan eller på egen terrasse.

## 11. GARASJE OG ANNEN FERDSEL MED BIL

- 11.1 Enhver plikter å ferdes aktsomt og holde lav fart ved kjøring i garasjen, slik at det ikke kan oppstå skade på person, dyr eller andre gjenstander.
- 11.2. Det er ikke tillatt å kjøre med bil inn på sameiets fellesområde (mellom blokkene) med mindre det er gitt særskilt tillatelse.
- 11.3. Parkering skal kun skje innenfor egen garasjeplass eller annen anvist plass.
- 11.4. Alle endringer (eks. oppheng av dekkstativ, takboks, kanostativ eller lignende) må søkes om og skje i samsvar med anvisning fra styret.
- 11.5. Det skal ikke oppbevares gjenstander på garasjeplassen, med mindre særskilt er avtalt med styret.

## 12. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

- 12.1. Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og kan medføre misligholdsbeføyelser i samsvar med vedtektene.
- 12.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakers brudd på husordensreglene.
- 12.3. Enhver seksjonseier kan rette klage til styret ved brudd på husordensreglene, men slik at det er styret som følger opp saken i tråd med gjeldende regelverk og vedtekter.

## 13. ENDRING AV ORDENSREGLER

- 13.1. Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall. Ved eventuell motstrid mellom husordensreglene og vedtektene har vedtektene forrang.

# VEDTEKTER

for

Sameiet Skjoldneshagen,  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skjoldneshagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. x, bnr. x i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering**

### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som en egen næringsseksjon, hvor seksjonseiere eier en ideell andel tilsvarende antall parkeringsplasser de eier. Parkeringen foregår i et felles garasjeanlegg. Det er også 3 gjesteparkeringsplasser, som er seksjonert som fellesareal.

(2) Parkeringsplasser kan bare selges til andre beboere i sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) 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.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjonen skal kun dekke følgende felleskostnader til Sameiet

Skjoldneshagen:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførers og revisors
- Styrehonorar
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjens fellesarealer
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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.

### **8-5 Inhabilitet**

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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon 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.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

### **11. Særlige bestemmelser frem til ferdigstillelse**

#### **11-1 Fordeling av fellesutgifter**

- (1) Sameiet Skjoldneshagen vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter punkt (2) i denne bestemmelsen. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra Skjoldnes Hage AS eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra Skjoldnes Hage AS) som skal svare felleskostnader. Dette gjelder fram til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig utbygget. Fra dette tidspunktet vil utbygger svare for felleskostnader for tomme, ubrukte og usolgte seksjoner.
- (2) Frem til Sameiet Skjoldneshagen er ferdig utbygget skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons seksjoneringsbrøk sett i forhold til samlet brøk for den delen som er ferdigstilt og overtatt. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.
- (3) Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av felleskostnader frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøte og kan delta i styret.

### **11-2 Samtykke til arealoverføring/grensejustering**

På tidspunktet for seksjonering ligger sameiet Skjoldneshagen på en større eiendom enn det som er planlagt iht. boligprosjektets prospekt. I forbindelse med endelig ferdigstillelse av sameiet er det derfor nødvendig å gjennomføre en mindre arealoverføring/grensejustering på omtrent 93 kvadratmeter.

Sameiet forplikter seg til å medvirke til arealoverføring/grensejustering og rettinger av matrikkelen, herunder samtykke til gjennomføring av disse, i forbindelse med endelig fastlegging og matrikkelføring av grenser i tilknytning til naboeiendommen 40/1343. Sameiet gir Skjoldnes Utvikling AS fullmakt til å søke og gjennomføre delingen. Samtykker omfatter grensejustering/arealoverføring mot naboeiendommen 40/1343, som vil iverksettes av Skjoldnes Utvikling AS.

# Nabolagsprofil

Sundts veg 166 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skiparvik snuplass Linje 75	4 min 0.4 km
Mårdalen Linje 1	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.1 km
Bergen Flesland	16 min

## Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 3.2 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 3.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

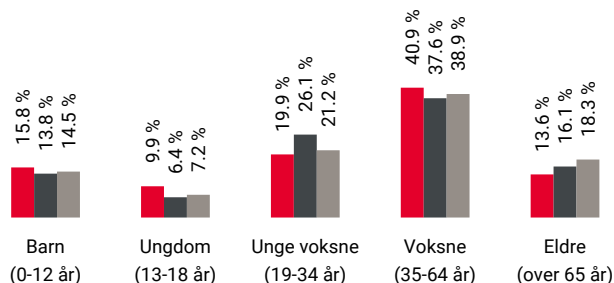
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km
Skjold barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	15 min 1.2 km
Kiwi Nesttun Sentrum	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



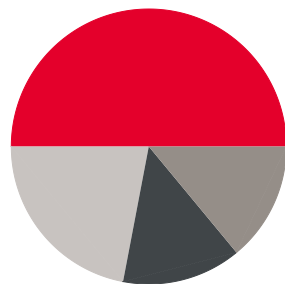
### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

- ⚽ Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... 11 min Ballspill 0.9 km
- ⚽ Nesttun idrettsplass 14 min Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km
- 🧘 Yogahuset Fana 19 min
- 🧘 EVO Nesttun 19 min

## Boligmasse



- 50% enebolig
- 14% rekkehus
- 14% blokk
- 22% annet

«Dette er et supert nabolag. Her får både voksne og barn den same følelsen som vi får når vi bor på bygda. Alle kjenner hverandre - og barna løper inn og ut av husene til hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- 📦 AMFI Nesttun 20 min
- 🏪 Apotek 1 Nesttun 18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



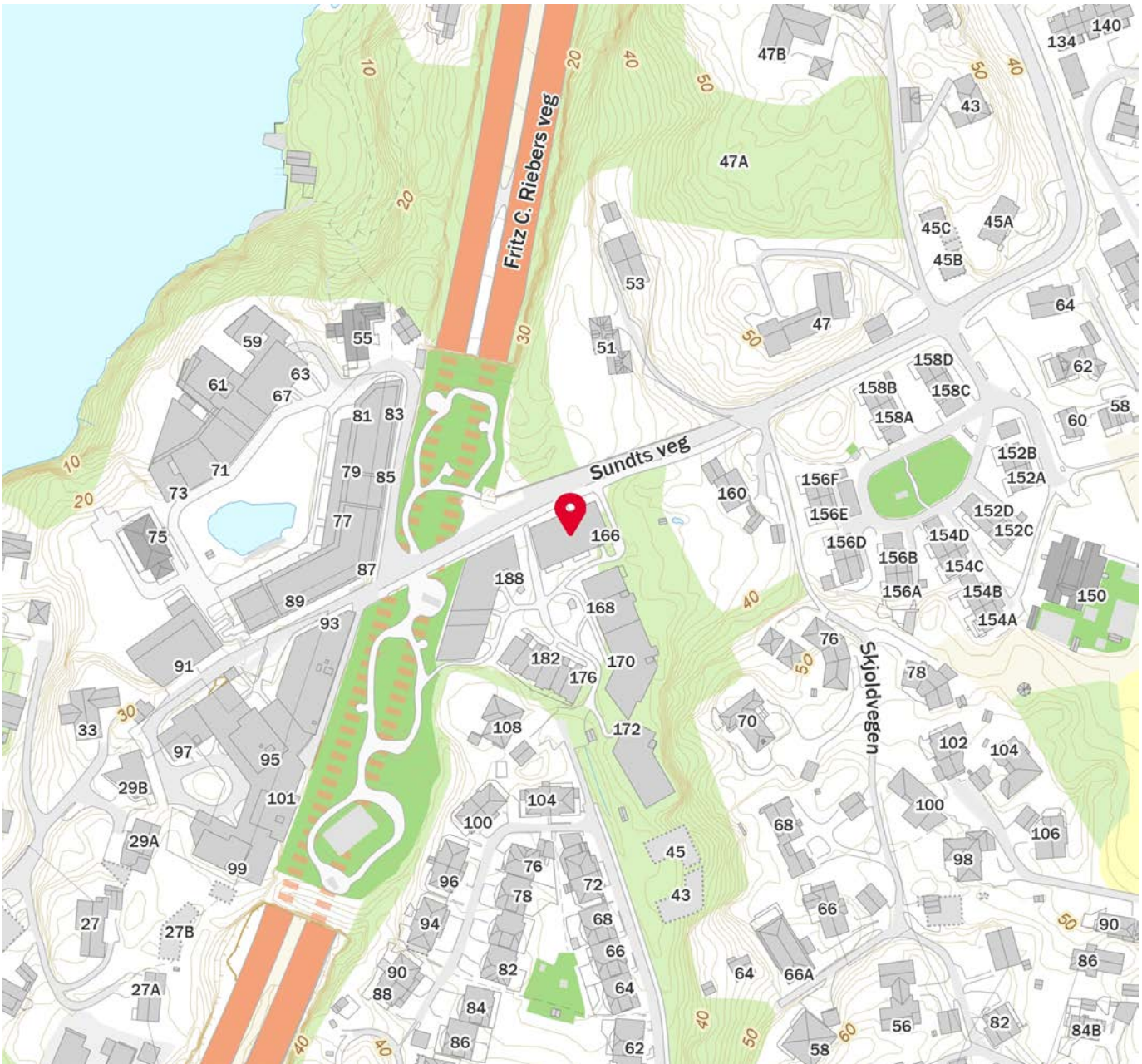
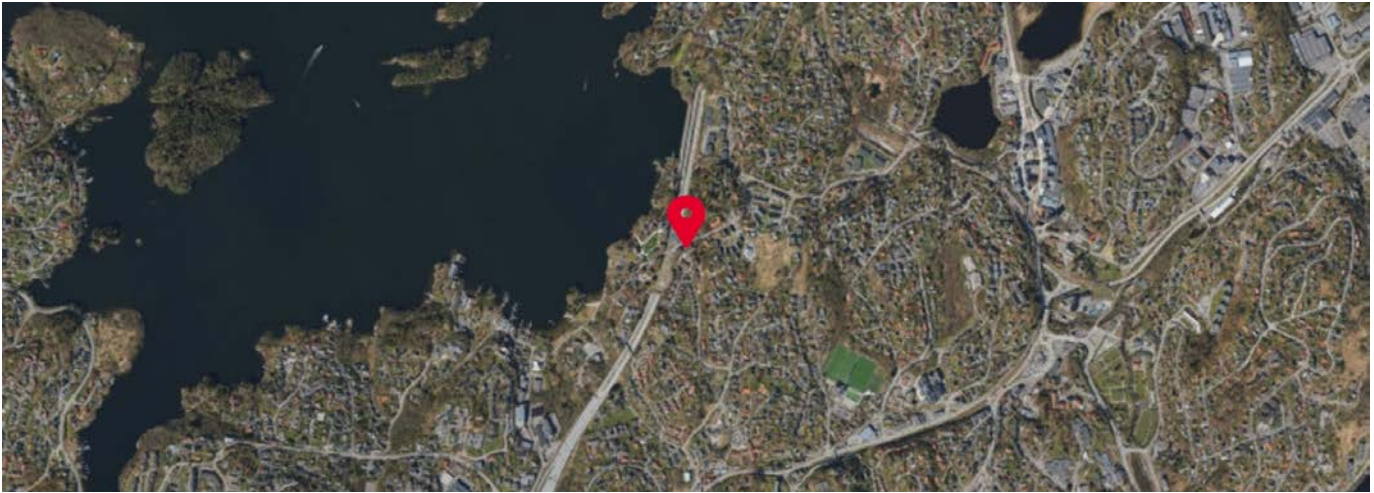
0%


46%

- Skjold/Hopsåsen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

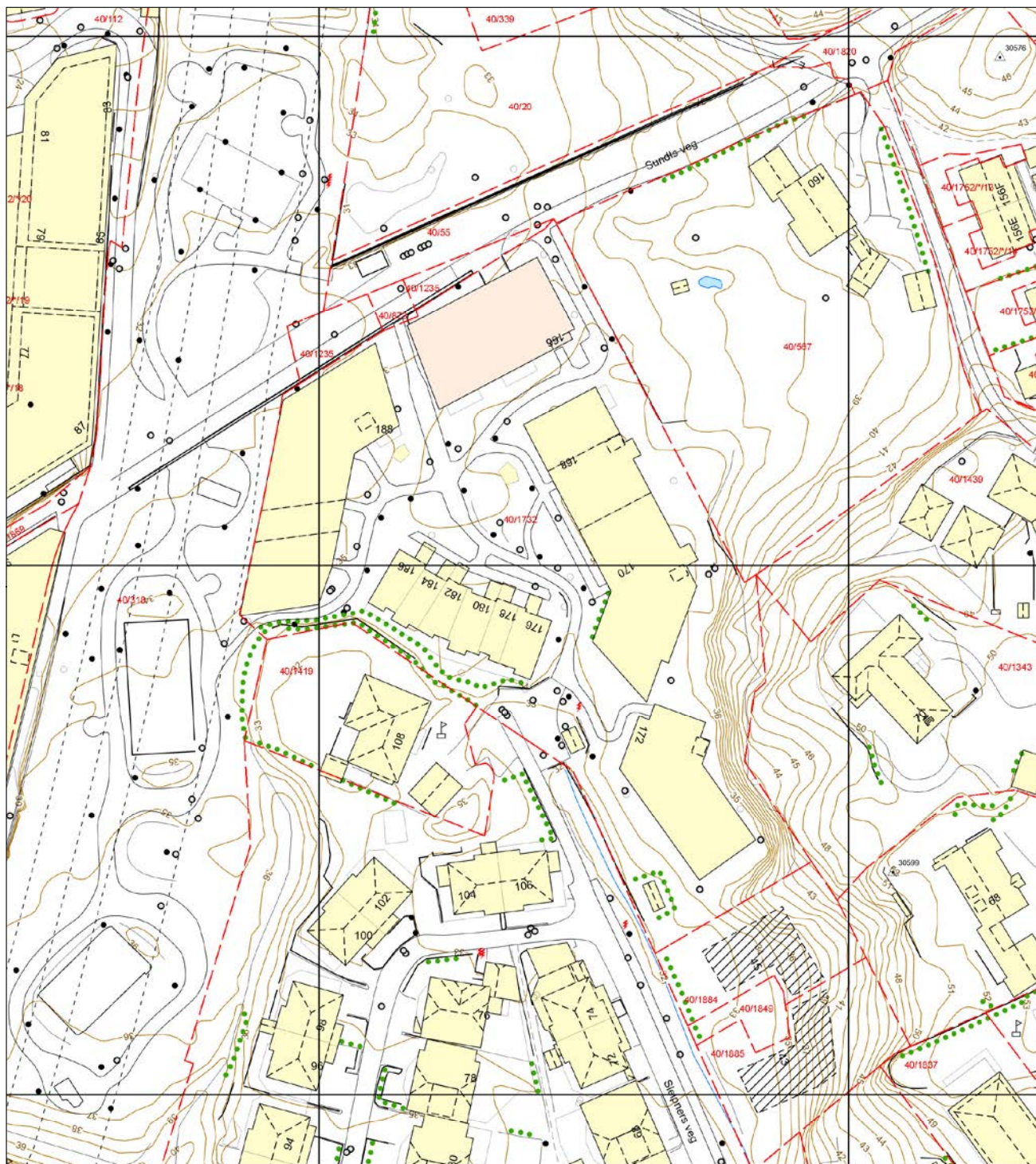
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 26.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/41

Adresse: Sundts veg 166, 5221 NESTTUN



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	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	

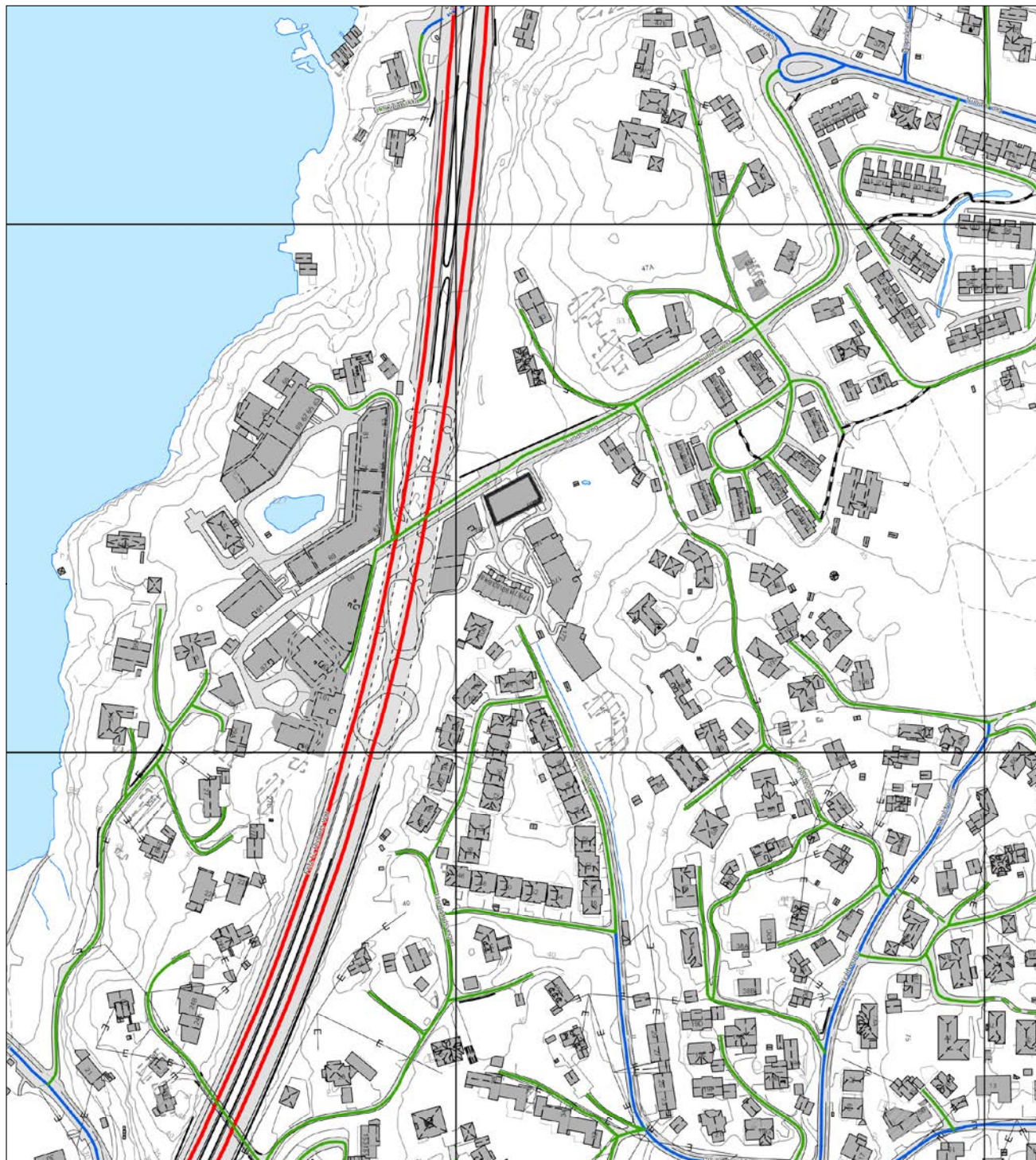


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 26.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/41  
Adresse: Sundts veg 166, 5221 NESTTUN



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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        |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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:** Sundts veg 166  
5221 NESTTUN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre