

aktiv.



Merinokvartalet , 5042 BERGEN

**Salg av kontraktsposisjon! 3-roms eierleilighet med solrik balkong.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475

**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 90 000,-  
**Omkostn.:** Kr 139 400,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 829 342,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 583,-  
**Selger:** Stein Hauge

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 64/64 kvm  
**Tomtstr.:** 10000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 168, bnr. 1121  
**Oppdragsnr.:** 1505240396

# Velkommen til Merinokvartalet!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere en splitter ny leilighet i Merinokvartalet! Dette er en lekker eierleilighet med solrik beliggenhet.

Salg av kontraktsposisjon

Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, bad og balkong.

Ekstern bod i u.etg.

Heis i bygget.

Felles takterrasse i 6. og 7.etasje med gode solforhold og fin utsikt  
Estimert ferdigstillelse er Q1 2025.

Leiligheten blir en del av prosjektet Merinokvartalet som består av 178 fine leiligheter og flotte fellesareal.

Sentral beliggenhet i Ytre-Sandviken

Se vedlagt leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	22
Budskjema .....	33

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Deler av Sameiet Merinokvartalets utomhusarealer befinner seg på naboeiendommen gnr. 168, bnr. 2150, og skal eies og driftes i sameie med Sameiet Merinoparken.

Sameiet Merinoparken er etablert på gnr. 168, bnr. 2151. Det vil bli etablert et eget styre og utarbeidet egne vedtekter som regulerer rettigheter og forpliktelser vedrørende felles utomhusareal.

Selger tar forbehold om endringer i planlagt organisering og hjemmelsforhold til felles utomhusareal, dersom dette anses hensiktsmessig. Sameiet Merinokvartalet plikter å være medlem i Sameiet Merino Fellesareal eller eventuell driftsforening eller lignende for det tilfellet at en slik forening blir stiftet.

Driftsforeningen eller Sameiet Merino Fellesareal ivaretar drift og vedlikehold av gnr. 168, bnr. 2150. Kjøper plikter å rette seg etter driftsforeningen/sameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftsutgifter mv. Plikt til medlemskap i driftsforeningen kan tinglyses.

Eierandel i felles utomhusareal vil overskjøtes til Sameiet Merinokvartalet etter ferdigstilling, hvilket finner sted etter overtakelsen av eierseksjonene. Det vil påløpe dokumentavgift og omkostninger i forbindelse med hjemmelsoverføringen, estimert til ca. kr 100 000 som Sameiet Merinokvartalet plikter å betale.

Dokumentavgift og omkostninger viderefaktureres fra Merinokvartalet AS eller et annet selskap i Nåbo-konsernet.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Ytre-Sandviken med kort vei til bl.a. dagligvarebutikker, skole, barnehager, sjø og natur. Fra leiligheten er det gangavstand til byfjellene, kollektivtransport og NHH!

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Helleveien er en liten spasertur unna. I området finner du også SPAR Øyjorden, SPAR Eikeviken, Joker Nyhavn, Verdens Mat, Tarim og Extra Maaseskjæret. For ytterligere flere butikker er det kort vei med både bil og buss til Bergen sentrum.

Til Bergen sentrum er det ca. 10 minutter med bil.

For den tur- og treningsglade er det mange muligheter like i nærheten. Turer til Munkebotn, Hellemyrstien, Ørneberget, Hellefjellet og Eidsvåg fjellet er alle strålende alternativer for hele familien. Skulle en ønske å tur gå langs sjøkanten kan vi anbefale Utnehagen, som er bydelens skjulte perle, samt fine turer til Helleneset og Biskopshavn badeplass.

### **Byggemåte**

Arealer oppgitt i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er angitt som internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse- og balkongareal (TBA). Arealberegninger er utført iht. NS 3940:2023. BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor omsluttende vegger, eksempelvis stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Videre omfattes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, o.l. innenfor bruksenheten. Herunder medtas fellessjakter ført gjennom leiligheten, installasjonssjakter mellom leiligheten og yttervegg, samt installasjonssjakter hvor hele- eller hoveddelen av sjakten ikke vender mot skillevegg. Areal av vindu- og dørsmyg i boenhetens omhyllende vegger medregnes også. BRA-i måles til innside av yttervegg/skillevegg der det er installert baderomskabin. BRA-e: Eksternt bruksareal er areal som tilhører bruksenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Eksempler er en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg mv. BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. BRA: Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b). Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/ endringer som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektet. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Plantegningene må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn

summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også inneholder/medtar arealer for innvendige vegger.

### **Innhold**

5.etg: Stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og balkong. Ekstern sportsbod i underetasje.

### **Kjøkken leveranse**

Gulv: 3-stavs hvitlasert og mattlakkert eikeparkett

Vegger: Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger. Farge NCS S 0500-N, Klassisk hvit.

Himling: Sparklet betong eller senket gipshimling malt i takhvit. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer. Innredning Matte, hvite, slette fronter fra Sigdal i tilsvarende farge NCS S 0500-N, Klassisk hvit. Overlimt vask.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme.

Benkeplate: Laminat.

Blandebatteri: Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Grohe eller annen tilsvarende leverandør.

Ventilator: Slimline ventilator med monoblock filter og integrert komfyrvakt.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjon platetopp, frittstående oppvaskmaskin og frittstående kombiskap fra Bosch eller tilsvarende leverandør.

### **Baderom leveranse**

Gulv: 10x10 cm grå fliser, også i dusjsone.

Vegger: 30x60 cm hvite fliser.

Himling: Senket himling med LED downlights.

Møbel: Baderomsmøbel i hvit med en skuff og heldekkende servant. Utenpå limt speil med lampe tilpasset møbel/servantstørrelse.

Toalett: Vegghengt toalett med soft close toalettsete.

Servantbatteri: Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Dusjbatteri: Grohe eller tilsvarende leverandør.

Dusjvegger: 90x90 cm dusjvegger i glass. Enkelte leiligheter har andre løsninger. Se salgstegninger.

Vaskemaskin: Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ihht salgstegningene.

Annen informasjon: Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Møbelet er utformet slik at dette underskapet enkelt kan demonteres slik at løsning tilfredsstillende krav til vendesirkel. Noen bad vil bli levert som baderomskabiner.

WC:

Gulv: 10x10 cm grå flis på gulv.

Vegg: Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger. Farge NCS S 0500-N, Klassisk hvit.

Himling: Sparklet betong eller senket gipshimling malt i takhvit. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer.

Møbel: Baderomsmøbel i hvit med en skuff og heldekkende servant. Utenpålimt speil med lampe tilpasset.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger ikke parkeringsplass. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Frem til overtagelse vil Eiendommen være forsikret av Selger. Etter overtagelse vil Eiendommen forsikres gjennom Sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

### **Diverse**

Visualiseringen i prospektet er av illustrativ karakter og det tas forbehold om endring av bygningsmessige detaljer og annen innredning. Utbygger tar forbehold om trykkfeil i salgsmateriell og prisliste. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Det gjøres oppmerksom på visualisert utforming og fasade på omkringende bygg, kan endres. Plasseringer av hvitevarer mm. på kjøkken kan avvike fra salgstegningene. Egne kjøkkentegninger kan sees hos selger. Utomhusarealene vil ikke bli komplette og fullstendig opparbeidet før etter overtakelse. Dette gjelder både utomhusarealer på Sameiets egen tomt, og felles utomhusareal på gnr. 168 bnr. 2150. Det vil bli avholdt en egen overtagelsesforretning for utomhusarealene etter at de er ferdigstilt. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtagelse.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligene leveres elektrisk oppvarmet med panelovner og med elektrisk gulvvarme i alle baderom

## Økonomi

### Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 90 000

### Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 4 600 000

### Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 124 342

### Omkostninger transportavtale

Kr 15 000

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 600

### Total prisantydning

Kr 4 829 342

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, både for eierseksjonen, Merino Fellesareal og for bruk av/eierandel i garasjelegget, blir fastsatt på et senere tidspunkt av kommunen, og faktureres direkte fra kommunen utenom fellesutgiftene. For det tilfellet at nevnte utgifter likevel faktureres Merinokvartalet AS, så vil disse viderefaktureres den enkelte kjøper og/eller Sameiet Merinokvartalet fra og med eierseksjon/garasjelegget/Merino Fellesareal er overtatt og/eller tatt i bruk.

### Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

### Tilbud lånefinansiering

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



## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er stipulert på foreløpig budsjett. Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert for denne enhet til kr. 1583,- pr. mnd. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører. Følgende kostnader er inkludert i budsjetterte felleskostnader: Kostnad til TV og internett er stipulert til kr 449,- pr. seksjon pr. mnd.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet. Felleskostnadene er kun stipulert pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt, se prisliste og budsjettutkast for mer informasjon. Budsjettutkastet er estimert ut fra dagens prisnivå på tjenester, og ut fra forventet omfang av forbruk og antall boliger i prosjektet. Det er påregnelig at beløpene vil måtte justeres før overtakelse og etter at Sameiet kommer i drift. Det er pliktig medlemskap med valgt leverandør på TV og internett. Avtalen er inngått av Merinokvartalet AS på vegne av sameiet, med en avtaleperiode på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Merinokvartalet AS har valgt Bergen fiber AS som leverandør. TV- og internettpakken inneholder: Altibox Flex M, bredbånd 200/200. Total mnd. kost kr 449 pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i budsjetterte felleskostnader. Når styret er etablert kan det velges en annen pakke om ønskelig. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Seksjoner hefter ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som Sameiet Merinokvartalet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritets pant i seksjonen som tilhører den som ikke har betalt andel av fellesutgifter. Fellesutgift for rett til parkeringsplass er estimert til kr. 500 per parkeringsplass i måneden. Stipulering av budsjett samt stifting av sameie anses ikke som eiendomsmedling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmedlingsloven.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 583

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Merinokvartalet

### Om sameiet

Sameiet Merinokvartalet vil bestå av 178 leiligheter og 1–2 næringslokaler. Vedlagt til kjøpekontrakten følger utkast til standard vedtekter for Sameiet Merinokvartalet, som vil være bindende for kjøperne. Sameiet kan etter overtagelse endre vedtektene innenfor rammene i eierseksjonsloven. Videre kan sameiet utarbeide husordensregler.

Det vil være egne vedtekter som regulerer Garasjesameiet og Merino Fellesareal.

OBOS blir engasjert som forretningsfører både for Sameiet Merinokvartalet, samt for Garasjesameiet og Merino Fellesareal, forutsatt at det opprettes egne sameier eller driftsforeninger for disse.

Selger vil kalle inn til et informasjonsmøte når det nærmer seg overtakelse. På møtet skal blant annet sameiets styre velges. Styret skal bestå av tre-fem medlemmer, dersom ikke annet bestemmes i vedtektene. Det gjøres oppmerksom på at det kun kan erverves to seksjoner i Sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Både Sameiet Merinokvartalet, Sameiet Merino Fellesareal og Garasjesameiet er i utgangspunktet forpliktet til å inngå nødvendige driftsavtaler fra og med overtakelse. Selger inngår imidlertid de mest nødvendige driftsavtalene, som sameiene overtar ved overtakelse.

Sameiene står i utgangspunktet fritt til å avslutte disse driftsavtalene, men det gjøres oppmerksom på følgende:

- Sameiene er forpliktet til driftsavtale for utearealene i 1 år, ellers bortfaller garantien.
- Sameiene er ansvarlig for vanlig vedlikehold av eiendommene, ellers vil dette kunne ha innvirkning på en evt. fremtidig mangelsvurdering ved reklamasjon.

Kjøper plikter å være medlem i Sameiet og eventuell huseierforening eller lignende, for det tilfellet at en slik forening blir stiftet. Huseierforeningen eller Sameiet ivaretar drift og vedlikehold av Sameiets fellesarealer. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens/Sameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftsutgifter mv. Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses. Kjøpere av parkeringsplass plikter å være medlem i sameiet for garasjelegget/næringsseksjonen.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1121 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Tinglyste forpliktelser og rettigheter: Følgende servitutt(er) er tinglyst på gnr. 168 bnr. 1121:

1947/6755-1/106 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST 19.09.1947

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte. Gjelder denne registerenheten med flere

1947/8325-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 06.11.1947

Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

1954/4200-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 29.06.1954  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Gjelder denne registerenheten med flere

1958/4766-1/106 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST 22.05.1958  
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/6522-1/106 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 29.08.1961  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/6523-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 29.08.1961  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljeledning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/1722-1/106 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST 28.02.1962  
Gjelder denne registerenheten med flere

1998/11672-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 11.05.1998  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/375713-1/200 LEIEAVTALE TINGLYST 29.03.2019 21:00  
LEIETID: 2 År FRA DATO: 01.01.2019 LEIE: NOK 9.000.000 Pr. År RETTIGHETSHAVER:  
NORGES HANDELSHØYSKOLE Org.nr: 974789523  
Bestemmelser om forlengelse Leien skal ikke reguleres  
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2149365-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 25.02.2020 21:00 :Knr:4601  
Gnr:168 Bnr:1125  
Bestemmelse om sprenging og planere terreng  
Bestemmelse om støttemur Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2149415-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 25.02.2020 21:00  
:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125  
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3196687-1/200 URÅDIGHET TINGLYST 19.10.2020 21:00  
RETTIGHETSHAVER:BONAVA NORGE AS Org.nr: 980390020 Gjelder denne  
registerenheten med flere

2021/286364-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 09.03.2021 21:00  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr:  
964338531:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2021/286364-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151

Bestememlse om overvannsledning Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/64677-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 18.01.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 KAN IKKE SLETTES

UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN

KOMMUNE Org.nr: 964338531 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg Bestemmelse om (begrensning av)  
endring i terrenget i nærheten av anlegg

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4601-168/2150, 4601-168/2151 i eiendomsrett

2020/2266503-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 25.03.2020 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4601-168/2150, 4601-168/2151 i eiendomsrett

2020/2266503-2/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST 25.03.2020 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-3/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-4/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER  
TINGLYST

09.03.2021 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE

Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-5/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett

2021/286364-10/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr:

964338531:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder feste  
Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett  
2021/286364-11/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER  
TINGLYST 09.03.2021 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN  
KOMMUNE Org.nr: 964338531:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder feste

Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett  
2021/286364-12/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00 :Knr:4601  
Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om overvannsledning.  
Gjelder feste  
Rettigheter på 4601-168/2150 i eiendomsrett 2022/64586-1/200 BESTEMMELSE OM  
VANN/KLOAKK TINGLYST 18.01.2022 21:00 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121  
Bestemmelse om spredegrøfter, utslipp og infiltrasjonsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om solidaransvar. I tillegg vil følgende forpliktelser og rettigheter blir tinglyst på eiendommen:  
Som eier av ovenfor nevnte eiendommer («Eiendommene») erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på Eiendommene:  
Utbygger Bonava Norge AS (org.nr. 980 390 020), den utbygger måtte utpeke eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som «Utbygger») har rett til å foreta nødvendige tiltak på eiendommene som har sammenheng med utbygging av Merinokvartalet (gnr. 168 bnr. 1121, 2150 og 2151 i vedtatte reguleringsplan for eiendommene (eventuelle senere endringer av reguleringsplan eller rammetillatelse for eiendommene). Utbygger og deres avtaleparter gis rett til adkomst og bruk av teknisk infrastruktur i den uttrekning dette er nødvendig for ferdigstillelse av prosjektet. Det må ikke igangsettes eller besluttes tiltak på eiendommene som er til hinder for Utbyggers gjennomføring av prosjektet. Kjøper overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor. Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets lovbestemte pant i hver seksjon jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2 (panteloven) § 6-1. På eiendommen vil hefte en panterett med urådighetserklæring til oppgjørsmegler for et beløp tilsvarende det samlede vederlaget tillagt 10% for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Pantedokumentene inneholder også urådighetserklæringer som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsmeglernes samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kontrakten. Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser iht. det som fremgår av dette punktet. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg tinglysning eller kreve prisavslag/erstatning dersom det tinglyses erklæringer som er nødvendige for gjennomføringen av prosjektet, eller er

nødvendig å tinglyse i forbindelse med sameiene, naboforhold, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen mv. Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Privat tilkomstvei fra offentlig vei, via gnr. 168 bnr. 2150 og garasje på naboeiendommen gnr. 168 bnr. 2151. Nødvendige rettigheter med en tilknyttet plikt til forholdsmessig dekning av drift- og vedlikeholdskostnader av tilkomst og garasje på naboeiendommen vil tinglyses.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål: Bolig/kontor/forretning/offentlig. Merino Fellesareal, med gnr. 168 bnr. 2150, er regulert til felles avkjørsel og felles gårdsplass. Se reguleringsplan med planid: 18920000 Bergenhus. Ytre Sandviken, Breiviksveien/Ellehusens vei, Gnr. 168 bnr. 1121,1125,1126,1127 og 1128. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan. Konferer med eiendomsmegler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

Boligene kan leies ut til boligformål, jf. vedtektene.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kontraktsposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingsloven. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter i henhold til den

opprinnelige kjøpekontrakten og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til kjøper.

Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr. 90 000,-. I tillegg skal det betales kr. 4 600 000,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen.

Det påhviler kr. 0,- i fellesgjeld på enheten.

Gebyrer, avgifter og øvrige kostnader er som følger:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum kr 4 600 000): kr 115 000,-

Tinglysingsgebyr for tinglysing av skjøte: kr 585,-

Tinglysingsgebyr for tinglysing av pantedokumen: kr 585,-

Panteattest kjøper: 172,-

Oppstartskapital sameiet: kr: 8000,-

Kjøpesum og omkostninger kr 4 739 400,-

Total kjøpesum er kr 4 829 342,-.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. bustadoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til selger. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Ny kjøper (kjøper 2) trer inn i kjøpekontrakten 14 dager etter at det er inngått en bindende avtale om kjøp. Se eget punkt om betalingsbetingelsene for de ulike deloppgjør. Deler av forpliktelsene forfaller etter 14 dager. Resten ved overtakelse av

selve boligen fra utbygger. Alle midler er sikret i perioden.

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### **Overtakelse**

Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2025. Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

Selger skal utføre arbeidet med rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd. Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse («Overtakelsesfrist») fastsettes ved skriftlig varsel fra Selger to måneder før ferdigstillelse. Overtakelsesfristen vil da angis med dato.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger skal varsle kjøper innen rimelig tid dersom slike konsekvenser inntreffer.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før



konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Prosjektsalg

90 000 (Pris)

---

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

8 000 (Startkapital sameiet )

580 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

580 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 000 (Transportgebyr bortfester)

---

139 400 (Omkostninger totalt)

---

229 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 139 400

#### **Betalingsbetingelser**

Ved overtakelse/inntreden i kjøpekontrakten skal deler av kjøpesum og omkostninger

gjøres opp. Dette gjelder allerede innbetalt forskudd stort kr 50 000,- som skal refunderes til kjøper 1. Innbetalte midler må være fri egenkapital da det ikke kan tas pant i boligen som er under oppføring. Pant kan tas i boligen på ordinært vis når den er ferdigstilt og overtatt.

Opprinnelig kjøper, selger av kontraktposisjonen, dekker alle kostnader til megler. Se eget punkt om dette.

Forskudd stort kr 50 000,- er sikret iht. bustadoppføringsloven § 47 med garanti stilt av entreprenøren. Garantien er stilt overfor kjøpere av prosjekt.

Vederlag for kontraktsposisjonen og transportgebyr, betales fra kjøper (kjøper 2) til selger (kjøper 1). Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke. I slike tilfeller utbetales midlene straks kjøper ny kjøper har trådt inn i kjøpekontrakten.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Ny kjøper (kjøper 2) trer inn i kjøpekontrakten 14 dager etter at det er inngått en bindende avtale om kjøp. Transportgebyr kr 15 000,- og innskudd kr 50 000,- skal betales ved kontraktsignering. Resten ved overtakelse av selve boligen fra utbygger. Alle midler er sikret i perioden.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Grunnpakke

17 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler**

June Bergesen

Eiendomsmegler MNEF | Backoffice

[june.helen.bergesen@aktiv.no](mailto:june.helen.bergesen@aktiv.no)

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

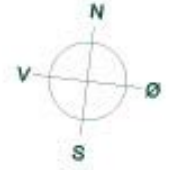
5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

**Salgsoppgavedato**



31.10.2024

BRA : 64  
 P-Rom : 64  
 Etg. : 5  
 Ant.rom : 3R  
 Boligtyper: O



Fasade vest, Nordbygget



-  Vaskemaskin og tørketrommel
-  Komfyr i skap
-  Kjøl-/fryseskap
-  Koketopp
-  Oppvaskmaskin
-  Mulig plassering av garderobe
-  Sjakt
-  Søyle



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Breiviksveien 40 - Nabolaget Biskopshavn - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Solbakken Linje 12, 19	7 min 0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 7.2 km
Bergen Flesland	24 min

## Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 387 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	8 min 3.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	8 min 5.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	10 min 6.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 5.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 6.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Fagernes 4 AS	4 min
Hegreneset	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

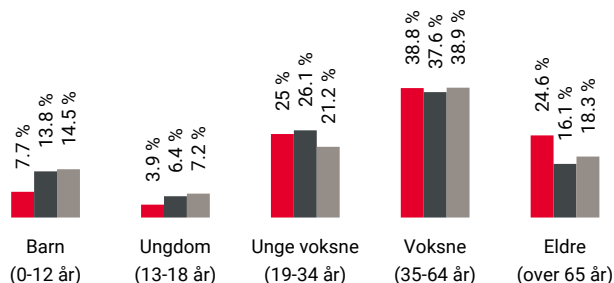
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Biskopshavn	962	553
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 0.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.6 km
Sammen Blokksberg barnehage (0-5 år) 51 barn	15 min 1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Helleveien	8 min
Spar Øyjorden PostNord	10 min 0.6 km




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 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 90/100

## Sport

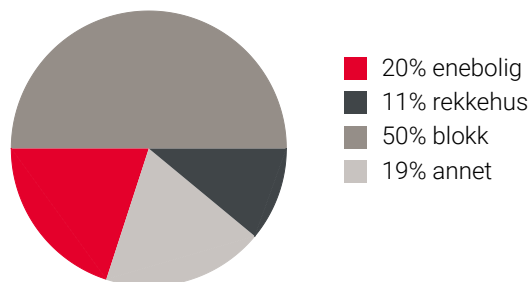
 NHH - "Lehmkulhallen" 10 min   
Aktivitetshall, volleyball 0.6 km

 Hellen skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Sammen Lehmkuhl 10 min 

 NEXT Nyhavn 10 min 

## Boligmasse



«Sentralt. Stort sett gode parkeringsmuligheter. God kollektivtrafikkmulighet. Kort vei til butikk og barneskole»

Sitat fra en lokalkjent

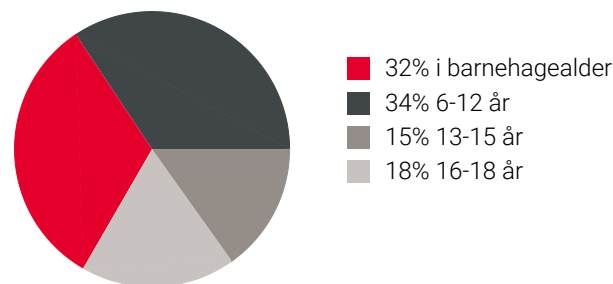


## Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter 8 min 

 Vitusapotek Helleveien 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

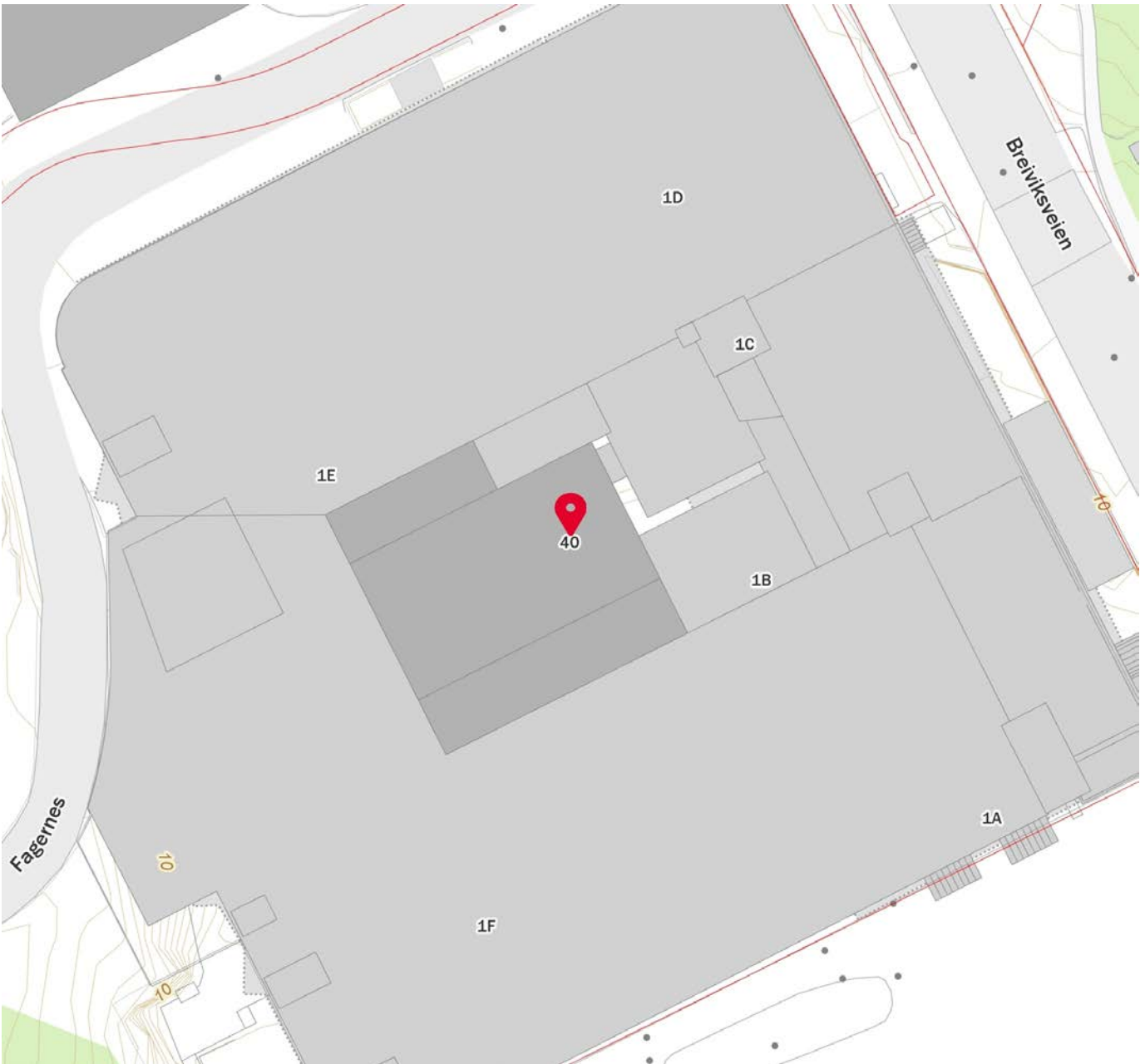
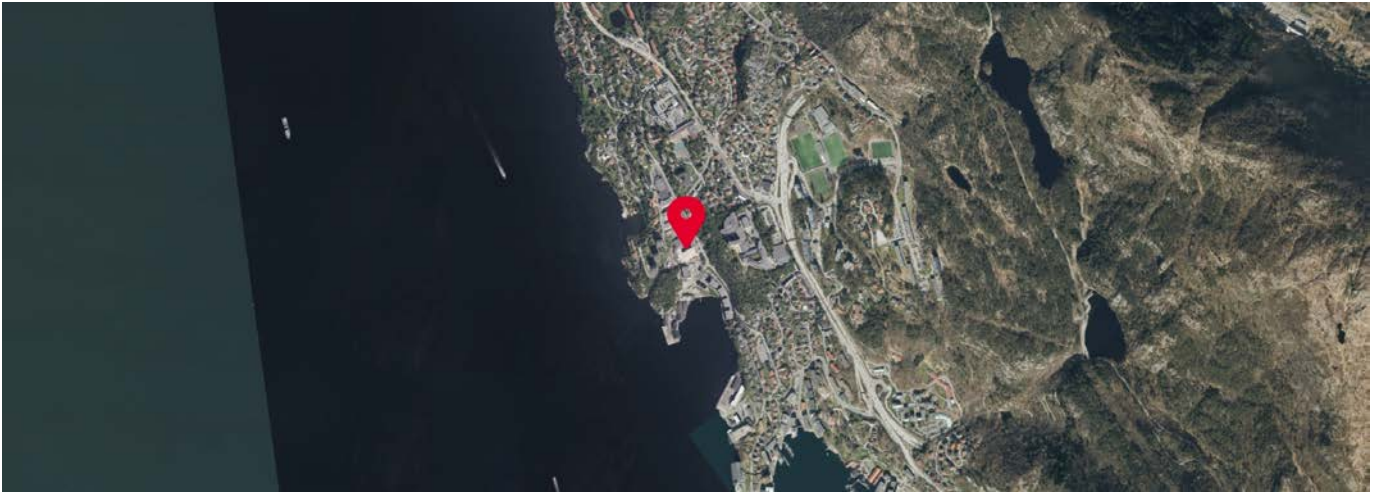


0% 56%

 Biskopshavn  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Merinokvartalet  
5042 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475  
**E-post:** sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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