



aktiv.

Sundts veg 63, 5221 NESTTUN

Ubebodd townhouse i fremre rekke m/eksklusive kvaliteter. Flott utsikt & gode solforhold. Mulighet for 2 garasjeplasser!



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

Fabian Haukedal

Mobil 906 35 728

E-post fabian.haukedal@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 201,-
Omkostn.: Kr 326 870,-
Total ink omk.: Kr 12 824 071,-
Felleskostn.: Kr 4 593,-
Selger: Kvalheim Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
P-rom/BRA: 136/139 m²
Tomtstr.: 13740 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 112
Snr. 15

Oppdragsnr.: 1505240197

Drømmehjemmet?

Velkommen til et nytt og påkostet townhouse med unike kvaliteter. Boligen går over to etasjer og inneholder 3 romslige soverom, 2 badrom, TV-stue og stor stue med kjøkken. Her kan du flytte rett inn i et anlegg med bevertning, restaurant, gjesteleiligheter, padle- og tennisbaner, strandhus mm.

Kort fortalt:

To romslige stuer med god plass til stuemøblement og langbord til familien

Tre soverom - 8 m², 10 m² og 15 m² - Garderobeløsninger levert av Kvänum

To delikate bad med fliser av høy kvalitet - Kvänum baderomsinnredning

Lekker kjøkken levert av Kvänum - benkeplaten er fra Corian - hvitevarer er levert av Gaggenau

Flere solrike uteplasser med utsikt over Nordåsvannet

Mulighet for kjøp av to garasjeplasser

Vesentlig oppgradert for nærmere 2MNOK



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 139kvm

P-rom 136kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13740 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Den er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, gangveier, lekeapparater, plener og diverse prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Sunds veg 63.

Skjoldnes er mer enn å bo, her er det utviklet et helhetlig livsstilskonsept for "easy living" med inspirasjon fra resort hoteller.

På Skjoldnes er det en rekke fasiliteter, med restaurant, selskapslokaler, vinkjeller og utleiesuiter for gjestene dine. Videre er det store parkområder med en rekke aktiviteter for sport og rekreasjon, og Skjoldnes har egen Beach Club med muligheter for vannsportaktiviteter, bading og fiske.

Konow Lund Villaen fungerer som et servicesenter for beboere og gjester. Konseptet byr på "det gode liv", i form av et vertskap som driver servering, restaurant, bar og uteservering, og Konow kan også levere "kokk-hjem-til-deg", eller du kan komme å få take-away.

Fra Konow Lund villaen går det en sti ned til vannet. Her kan man benytte seg av både badehus, badestrand, gjestebrygge, bål plass, og det er også mulighet for fiske.

Nærheten til rekreasjonsområder som parkanlegg, lekeplasser og fantastisk natur, gir hvilepuls året rundt. Parkanlegget foran boligene har karpedam med både karper og

småfisk, og den er inndelt i klimasoner med særegen beplantning. Populære badeplasser som Skjoldabukta og Skiparviken er innen gangavstand, eller hva med en kajakkstur?

Mulighetene er mange, og området har mye å by på. Enten om det er uberørt natur, flotte parker eller sjøen. Et miljølokk over Fritz C. Ribersvei skjuler veibaner og forskjønner området. På miljølokket er det anlagt grøntanlegg med fasiliteter for avslapping, aktiviteter og trening med mulighet for padeltennis, boule, håndball, basket eller fotball på multisportbanen.

Er man glad i å være aktiv har Fana idrettslag flere ulike tilbud. Alt fra fotball, håndball, alpint, orientering, langrenn og skiskyting. Nesttun idrettsplass ligger bare noen minutter unna. For den golfinteresserte er Fana Golfklubb en kort kjøretur unna. Trives du best med trening innendørs ligger Sats og EVO som nærmeste treningssentre på Nesttun.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Farestvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligene er tegnet av 3RW arkitekter, og oppført av entreprenørselskapet LAB. Bygget er bygget etter byggeteknisk forskrift - TEK 17.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Knut Farestvedt:

Grunn og fundamenter: Grunn og fundamenter av betong.

Yttervegger: Fasade kledd med stående trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Flat tak-konstruksjon tekket med sanafil eller tilsvarende. Topplag av beplantet miljødekke.

Gulvsystemer: Etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Innvendig overflater i 2 etasje.

Vurdering av avik: Det er sprekk i plateledning over vindu i trappegang.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige trapper.

Vurdering av avik: Rekkverkshøyder er under dagens forskrift til rekkverk i trapper.

Håndløper er ca. 88 cm på halve lengden ned langs trappeløp.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggmeldingstidspunktet.

Våtrom | Overflate vegger og himling.

Vurdering av avik: 3 stk hull (mindre borehull) i veggfliser.

Tiltak: Hull må silikonerer/forsegles.

Våtrom | Overflater gulv

Vurdering av avik: Terskel mot tilstøtende rom har ikke membran på 1,5 cm over ferdig gulv. Uheldig løsning ved en eventuell lekkasje.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 70 kvm BRA / 67 kvm P-rom

2.etg: 69 kvm BRA / 69 kvm P-rom

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Entre/gang og trapp, bad/vaskerom, 3 soverom og bad

2.etg: Trapp/stue/kjøkken og tv-stue.

I tillegg medfølger 1 innvendig bod på ca. 3 kvm.

Det er også mulig å kjøpe 2 faste garasje plasser i felles lukket garasjeanlegg for kr. 400.000,- per stykk.

Standard

Velkommen til et nytt og påkostet townhouse med unike kvaliteter. Boligen går over to etasjer og inneholder tre romslige soverom, to badrom, TV-stue og stor stue med kjøkken. Her kan du flytte rett inn i et anlegg med bevertning, restaurant, gjesteleiligheter, padle- og tennisbaner, strandhus mm. Boligen er totalt oppgradert for nærmere kr. 2.000.000,-

Boligen har aldri vært bebodd, så her har man mulighet til å flytte inn i en ny bolig i et etablert sameie.

Boligens overflater består av fiskebeinsparkett på alle gulv, malt platekledning, en påkostet lyspakke prosjektert av en egen lysdesigner i leiligheten og malt listverk. Badene har keramiske fliser på vegger og gulv. I 1.etasje er takhøyden på ca.260 cm og i 2.etasje ca. 280 cm.

Entré: Det første som møter deg er en flott gang med plassbygde garderobeskap i eik. Skapene er levert av Kvänum.

Soverom: Boligen har 3 delikate soverom. Alle soverommene har plassbygde garderobeskap i eik. Fra 2 av soverommene er det utgang til terrasseplattning.

Bad: Boligen har 2 moderne bad med varmekabler i gulv. Badene inneholder vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement og speil. Møblement er levert av Kvänum.

Stue/kjøkken: Åpen løsning mellom stue og kjøkken. De store vindusoverflatene gir rikelig med lys inn, og ikke minst en flott utsikt mot blant annet Nordåsvannet. Stuen fremstår som meget pen med behagelige farger. Stilren kjøkkeninnredning fra Kvänum med slette fronter. Benkeplate fra corian med nedfeltet vask. Her har du både god oppbevaringsplass og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Gaggenau som stekeovn, micro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og vinskap. Det er fransk balkong og utgang til terrasse fra stuen.

Tv-stue: Boligens tv-stue er adskilt fra kjøkken/stuen med en flott smijernsdør. Fra tv-stuen er det utgang til terrasse.

Tekniske innstallasjoner:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Rør-i-rør system.
- Smarthusteknologi.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Nåværende eier har 2 garasjeplasser som kan selges med boligen for kr. 400.000,- per stykk.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20743047

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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.

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Oppvarming av varmt vann og romoppvarming via BKK sitt fjernvarmeanlegg. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 875

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer: a-konto vann, a-konto avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør 5 999,-

Formuesverdi primær

Kr 1 466 449

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 572 507

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

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.

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
138/8194

Felleskostnader inkluderer

Gangvask og heiskostnader 548,00 Månedlig
Kabel tv og internett 538,00 Månedlig
Felleskostnader boliger og garasje 784,00 Månedlig
Akonto fjernvarme 1 157,00 Månedlig
Felleskostnader boliger 1 566,00 Månedlig

A-konto beløp for fjernvarme blir avregnet pr 31.12 hvert år.

Betaling av EL bil lading blir fakturert 2 ganger årlig. Seksjonseier på faktureringstidepunktet er ansvarlig for avregningen.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 593

Andel Fellesgjeld

Kr 7 201

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 10 591

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skjoldnes 1;

Organisasjonsnummer

927175703

Forkjøpsrett

Det er 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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 112, seksjonsnummer 15 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:

4601/40/112/15:

10.09.1929 - Dokumentnr: 900495 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1929 - Dokumentnr: 902001 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1929 - Dokumentnr: 902005 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1930 - Dokumentnr: 901066 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1941 - Dokumentnr: 300899 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr. 40, bnr. 173, sammenf. med d.e.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1948 - Dokumentnr: 305525 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:258
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1948 - Dokumentnr: 305766 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1962 - Dokumentnr: 308132 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:798
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1963 - Dokumentnr: 308201 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1978 - Dokumentnr: 23649 - Erklæring/avtale
PARSELLEN ER VEGGRUNN, IFLG. MÅLEBREV
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1985 - Dokumentnr: 29611 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2006 - Dokumentnr: 528653 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Aarø Jan Egill Wendelboe
Fnr: 010579 31503
Rett til utlegging av flytebrygge.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227037 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelsen om spillvann-, overvann- og vannledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 610397 - Bestemmelse om veg
Vegretten gjelder for fremtidig utskilt parsell B som anvist på kart

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 610397 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver er fremtidig utskilt parsell B som anvist på kart
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 610397 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver er fremtidig utskilt parsell B som anvist på kart
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2017 - Dokumentnr: 824611 - Bestemmelse om veg
Veirett for fremtidig utskilt parsell fra gnr. 40 bnr. 1825
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2017 - Dokumentnr: 824721 - Bestemmelse om veg
Veirett for fremtidig utskilt parsell fra gnr. 40 bnr. 1825
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2198889 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1235
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732
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:112
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2020 - Dokumentnr: 2350100 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
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:112
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2022 - Dokumentnr: 1268722 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1819
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2022 - Dokumentnr: 1268745 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1819
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse pumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 263364 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1825
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 263364 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1825
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1841 Snr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 316091 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 138/8194

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende nybygg bolig datert 13.01.21.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.01.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei, og offentlig vann og avløp ifølge Bergen kommune.

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

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 17340000 - Fana. Gnr.40 Bnr 55 m.fl. Skjoldnes boligområde ikrafttrådt 18.06.2012 med dekningsgrad 99,8%. Regulert til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, friområde, kjøreveg og gangveg.

Planid: 62000000 - Ytrebygda/Fana Gnr.119 Mfl., endring av reguleringsplane E39/RV 580 Rådal - Sørås ikrafttrådt 19.09.2012 med dekningsgrad 0,1%

Kommuneplan:

Planid: 65270000 med plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, ikrafttrådt 19.06.2019 med dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:

Planid: 65270000 med plannavn bebyggelse og anlegg, framtidig arealstatus med dekningsgrad 92,8%

Planid: 65270000 med plannavn bebyggelse og anlegg, nåværende arealstatus med dekningsgrad 6,5%

Planid: 65270000 med plannavn Grønnstruktur, nåværende arealstatus med dekningsgrad 0,7%

Kommunedelplan:

Planid: 15700000 med plannavn Fana. Ksp Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest, ikrafttrådd 15.01.2001 med dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplanen:

Planid: 15700000 arealformål Boligområde med arealstatus framtidig, berøringsgrad 99,8%

Planid: 15700000 arealformål Boligområde med arealstatus nåværende, berøringsgrad 0,2%

Hensynssoner i kommuneplanen

Kulturmiljø:

Planid: 65270000 med beskrivelse Komponisthjemmene med dekningsgrad 90,3%

Gul støy:

Planid: 65270000 med beskrivelse Vei støy - gul sone med dekningsgrad 34,0%

Rød støy:

Planid: 65270000 med beskrivelse Vei støy - Rød sone med dekningsgrad 63,6%

Planer i nærheten av eiendommen

Planid: 9585000 32 FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12

Planid: 9580000 30 FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD

Planid: 70300000 35 FANA. GNR 40 BNR 1007 MFL., NORDGARDSVEGEN

Planid: 71510000 35 FANA. GNR 40 BNR 94 OG 693, NORDGARDSVEGEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

40/67 - Enebolig Igangsettingstillatelse 11.01.2023

40/67 - Enebolig Igangsettingstillatelse 11.01.2023

40/67 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 11.01.2023

40/445 - Enebolig Rammetillatelse 28.11.2023

40/961 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 26.05.2020

40/1732 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 04.01.2022

40/112 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Igangsettingstillatelse

18.10.2021

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

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

12 490 000,- (Prisantydning)

7 201,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

312 430,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 490 000,00))

326 870,- (Omkostninger totalt)

12 824 071,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 326 870

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:

Provisjon: 1,6%

Tilrettelegging: kr. 12.900,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: kr. 19.900,-

Oppgjørshonorar: kr. 6.900,-

Visningshonorar: kr. 2.000,-

Det er avtalt intet salg - ingen regning - ingen bindingstid.

Oppdragsansvarlig

Fabian Haukedal

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

fabian.haukedal@aktiv.no

Tlf: 906 35 728

Ola Øverland

Trainee

ola.overland@aktiv.no

Tlf: 958 43 641

Ansvarlig megler

Fabian Haukedal

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef
fabian.haukedal@aktiv.no
Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato
04.06.2024



10'

Sundts veg 63

2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

10'

Sundts veg 63

1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sundts veg 63 , 5221 NESTTUN

🏠 BERGEN kommune

Gnr. 40, Bnr. 112, Snr. 15

Areal (BRA): Townhouse 139 m²



Befaringsdato: 11.01.2022

Rapportdato: 13.01.2022

Oppdragsnr: 20209-1048

Referansenummer: KE1845

Autorisert foretak: Byggmester Knut Farestvedt

Sertifisert takstmann: Knut Farestvedt



Gyldig rapport
13.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/ byggmester Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner— blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Alver, Osterøy, Kvam, Voss, Austevoll.



Knut Farestvedt
Uavhengig Takstmann
13.01.2022 | NESTTUN

Byggmester Knut Farestvedt
Kloppedalsveien 37
408 46 491

Rapportansvarlig
Knut Farestvedt
Uavhengig Takstmann
bmkf@broadpark.no
408 46 491



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straksiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell eiendom:

Skjoldnes vil som ferdig utviklet bestå av 3 byggetrinn med beliggenhet på begge sider av Fritz C. Riebers veg. Disse vil bli knyttet sammen av et ca. 220 meter langt miljøløkk over motorveien sør for Troidhaugtunnelen. På miljøløkket vil det bli anlagt parkanlegg med beplantning, benker og gode aktivitets- og rekreasjonsfasiliteter. Miljøløkket vil lette adkomsten til Skjoldnes, frigi arealer og bedre tilgjengeligheten til sjø- og strandområdene innerst i Nordåsvannet. Når utbygger har bygget og bekostet miljøløkket, så vil dette bli overlevert vederlagsfritt til Statens Vegvesen, sammen med et engangsvederlag som skal dekke fremtidig drift og vedlikehold av det innvendige miljøløkket.

Boligprosjektet Skjoldnes vil bli bygget ut i 3 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av 59 enheter hvor det skal bygges 54 selveierleiligheter og 4 selveiende townhouses over 2 etasjer og 1 selveiende enebolig.

Byggetrinn 2 består av 65 selveierleiligheter fordelt på 1 boligblokk bestående av 36 leiligheter, og 4 punkthus bestående av tilsammen 29 leiligheter.

Byggetrinn 3 er planlagt med ca. 85 enheter, fordelt på leiligheter og Townhouse. Utbygger har solgt tomten for byggetrinn 3 til ekstern utbygger, således at dette byggetrinnet vil bli gjennomført av annen aktør enn Utbygger.

Boligene er tegnet av 3RW arkitekter, og oppført av entreprenørselskapet LAB. Miljøløkket er bygget av NCC. Bygget etter byggeteknisk forskrift - TEK 17.

Aktuell bolig/ seksjon:

Townhouse over 2 plan. Bygget i 2020.
Veggkonstruksjoner av Isolert bindingsverk.
Fasade kledd med stående trekledning og fasadeplater.
Flat tak-konstruksjon tekket med sanarfil

1 etg inneholder: Entre/ gang og trapp, bad/ vaskerom, 3 stk soverom, bad og bod.
Utgang til terrassedekke/hage (12 m²) fra 2 stk soverom.
2 etg inneholder: Trapp/stue/kjøkken og tv-stue.
Utgang til altan på 11 m² fra stue og til altan på 6 m² fra tv-stue, samt "fransk terrasse i stue.

Boligen har høy/god stander og funksjonell planløsning.

1 stk parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg (u-etg).

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Townhouse			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etg	70	67	3
2 etg	69	69	0
Sum	139	136	3

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

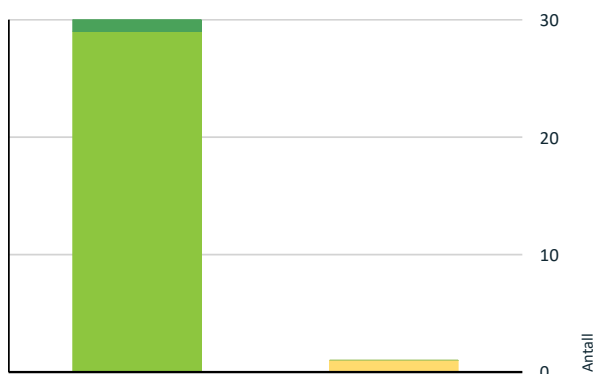
Townhouse

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Townhouse

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2 etg.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i plateledning over vindu i trappegang.

Tilstandsrapport

TOWNHOUSE



Byggeår
2020

Standard

Boligen har høy/god stander, utfra alder/ konstruksjon.

Vedlikehold

Se videre rapport sammendrag

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Flat tak-konstruksjon tekket med sanarfil eller tilsvarende.
Topplag av beplantet miljødekke.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Isolert konstruksjon (lukket).

Veggkonstruksjon

TG 1

Isolert bindingsverk.
Fasade kledd med stående trekledning og fasadeplater.

Vinduer

TG 1

Isolerglass, utvendig kledd med aluminium.

Dører

TG 1

Ytterdør: Slett huntonitt dørblad.
Terrassedører: Skyvedører med isolerglass, utvendig kledd med aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Altan på 6 m2 av trevirke/terrassebord.
Altan på 11 m2 av trevirke/terrassebord.
Rekkverk av glass (100 cm).
Fransk terrasse i stue 2 etg.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

1 etg.
Gulv: Eik stavparkett i fiskebeinsmønster.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Takhøyde på ca. 260 cm.
Spotlights (LED) i alle rom.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etg.
Gulv: Eik stavparkett i fiskebeinsmønster.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Takhøyde på ca. 280 cm.
Spotlights (LED) i alle rom. Lyskuppel i tak stue/kjøkken.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Overflater - 2 etg.

TG 2

Avvik på platekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i platekledning over vindu i trappegang.

Tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av betong.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp med stålvinge og stålrekkverk, eik trinn.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innerdører: Slette dørblad og skyvedør med stål/ glass.

Andre innvendige forhold

TG 1

Garderobeskap:
Plassbygde garderobeskap av eik i entre og alle soverom.

VÅTROM

1 ETG > BAD/ VASKEROM

Generell

Ikke mottatt dokumentasjon for våtrom.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv med gulv varme.
Mrk: Flate gulv utover dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Vegghengt wc, dusj, servant med møblement og speil.
Rørapplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.
Møblement levert av Kvänum.
Antatt saftybag til sisternen wc.
Spotlights (LED) i himling.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekkventil.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, ubrukt bad/vaskerom.

1 ETG > BAD

Generell

Ikke mottatt dokumentasjon for våtrom.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv med gulv varme.
Mrk: Flate gulv utover dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Vegghengt wc, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement og speil. Møblement levert av Kvänum.
Antatt saftybag til sisternen wc.
Spotlights (LED) i himling.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekkventil.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, ubrukt bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning fra Kvänum.
Slette fronter.
Benkeplaten fra Corian med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer (Gaggenau): Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og vinskap.
Waterguard.

Kompositt plate mellom benk og overskap.
Spotlights (LED) i himling.

Åpen løsning mot stue.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.
Stoppekran plassert i fordelerskap på bad/ vaskeromk.

Vurdert utifra observasjon i boligen, alder og materiale.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Varmesentral

TG IU

Oppvarming av varmt vann og romoppvarming via BKK sitt fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring, 16 stk kurser, overspenningsvern.
Diverse styringssystemer.

Det elektriske anlegget er fra byggeår (2020).

1. Foreligger det ertilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ertilsynsrapport?

Ja

Branntekniske forhold

TG 0

Seriekoblet brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Fundamentert på antatt faste masser.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 1

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong.
Garasjeanlegg i u-etg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Townhouse					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etg	70	67	3	Entré/gang og trapp, bad/ vaskerom , bad , 3 stk soverom , utgang til terrassedekke/hage fra 2 stk soverom.	1 stk innvendig bod
2 etg	69	69	0	kjøkken, trapp/ stue, tv-stue, utgang til altan på 11 m2 fra stue og til altan på 6 m2 fra tv-stue, samt fransk terrasse" i stue.	
Sum	139	136	3		

Kommentar

Arealer pr rom:

1 etg.
Entre/gang og trapp 19,30 m2
Bad/vaskerom 5,20 m2
Soverom 7,80 m2
Soverom 10,50 m2
Soverom 15,50 m2
Bad 4,30 m2
Bod 3,20 m2

2 etg.
Trapp/stue og kjøkken 52,50 m2
Tv-stue 16,90 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. I hht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Nytt/ ubebodd leilighet fra 2020.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
11.1.2022	Knut Farestvedt	Takstmann	408 46 491
	Rebecca Haukedal	Rekvirent	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	112		15	5.9 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sundts veg 63

Hjemmelshaver

Kvalheim Holding AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	112	0	0	13740.9 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sundts veg 63

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt og attraktivt beliggenhet i et populært nyere boligområdet på Skjoldnes i Fana. Fin utsikt over Nordåsvannet, Marmorøyene, Trolldaugen og Bønes mm. Gode solforhold på eiendommen.. Gangavstand til Nesttun sentrum med alle fasiliteter/ servicetilbud og bybanestopp. Barnevennlig område med kort avstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler og flere idrettsanlegg. Kort vei til Lagunen Storsenter, Sandsli og Kokstad, ca 8 km til Bergen sentrum. Fine turmuligheter i nærområdet, samt kort gangavstand til Skjoldabukten med badestrand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner på grunnen:
Planid: 17340000 - Fana. Gnr.40 Bnr 55 m.fl. Skjoldnes boligområde.

For detaljert reguleringsplan kontakt Bergen kommune eller www.bergenskart.no/braplan/

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, gangeveier, lekeapparater, plener og diverse prydbusker/beplantning.

På toppen av miljølokket vil det bli opparbeidet grøntarealer og det vil bli etablert tennisbane (med merking for badminton i tillegg), ballbinge (med merking for basketball og bandy), boule bane og turstier. I forbindelse med bygging av byggetrinn 2, så vil hele lokket bli bygget ferdig med alle de fasiliteter. Endelig opparbeidelse av lokket vil bli ferdigstilt ihht tilpasset årstid for opparbeidelse, og dette kan muligens skje etter at boligene er ferdigstilt og overlevert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier	Innhentet	4	Nei
Tegninger		Plantegninger	Innhentet	1	Nei
Tegninger		Fasader	Innhentet	1	Nei
Tegninger		Gamle tegninger	Innhentet	1	Nei
Tegninger		Fasader 2	Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk		Kart	Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk		Kart 2	Innhentet	1	Nei

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVA • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egne forutsetninger

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	5210077		
Adresse	Sundts veg 63		
Postnummer	5221	Poststed	NESTTUN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Gard Kvalheim	Selger 1 etternavn	Kvalheim Holding AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

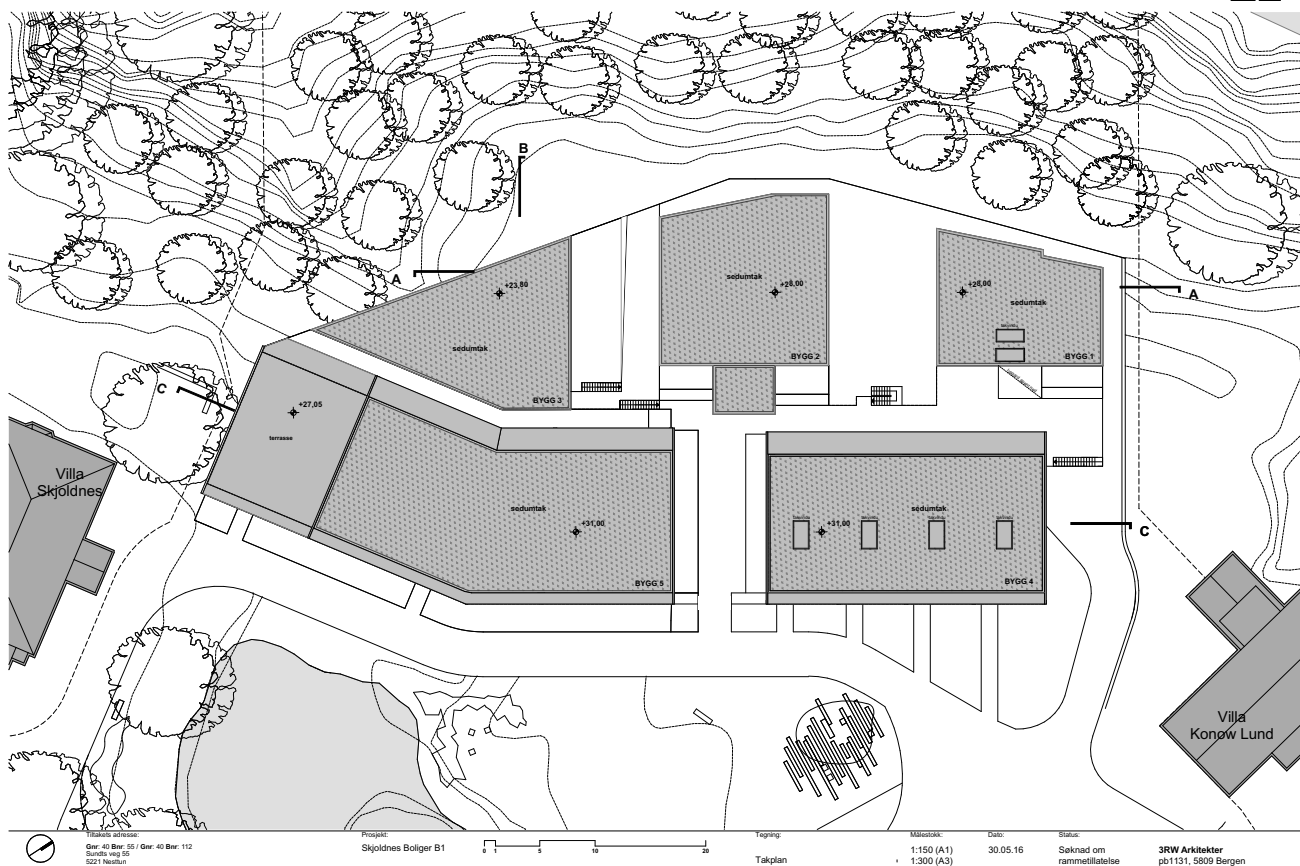
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kvalheim, Gard

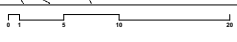
Signert av





Kontaktoplysning:
 Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
 Sjøhus veg 50
 5221 Nesthult

Prosjekt:
 Skjoldnes Boliger B1



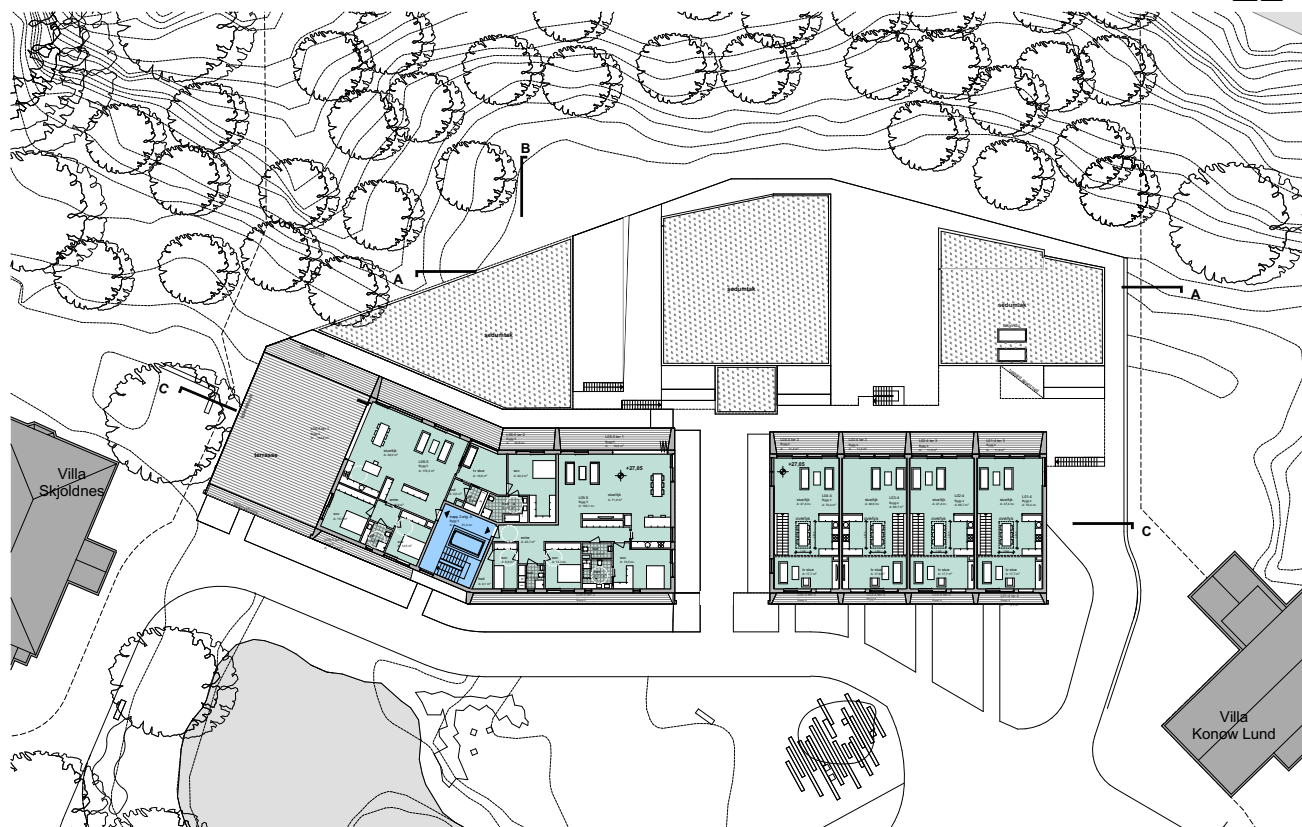
Tegning:
 Takplan

Målestokk:
 1:150 (A1)
 1:300 (A3)

Dato:
 30.05.16

Stadium:
 Saksnad om
 rammetillatelse

3RW Arkitekter
 pb1131, 5809 Bergen



Øst
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Søkkvåg 55
5221 Nessetun

Prosjekt: Skjoldnes Boliger B1

0 5 10 20

Tegning: Plan 2. Etasje


Målestokk: 1:150 (A1)
1:300 (A3)

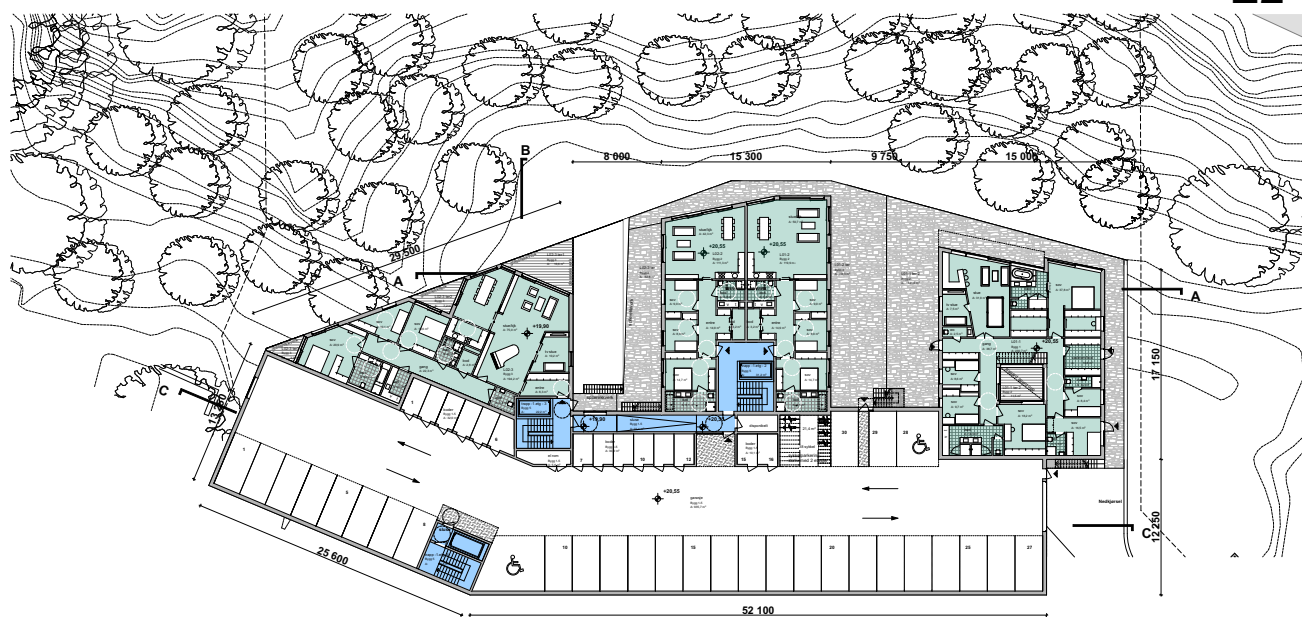
Dato: 30.05.16

Stadium: Seknad om rammetilsettelse

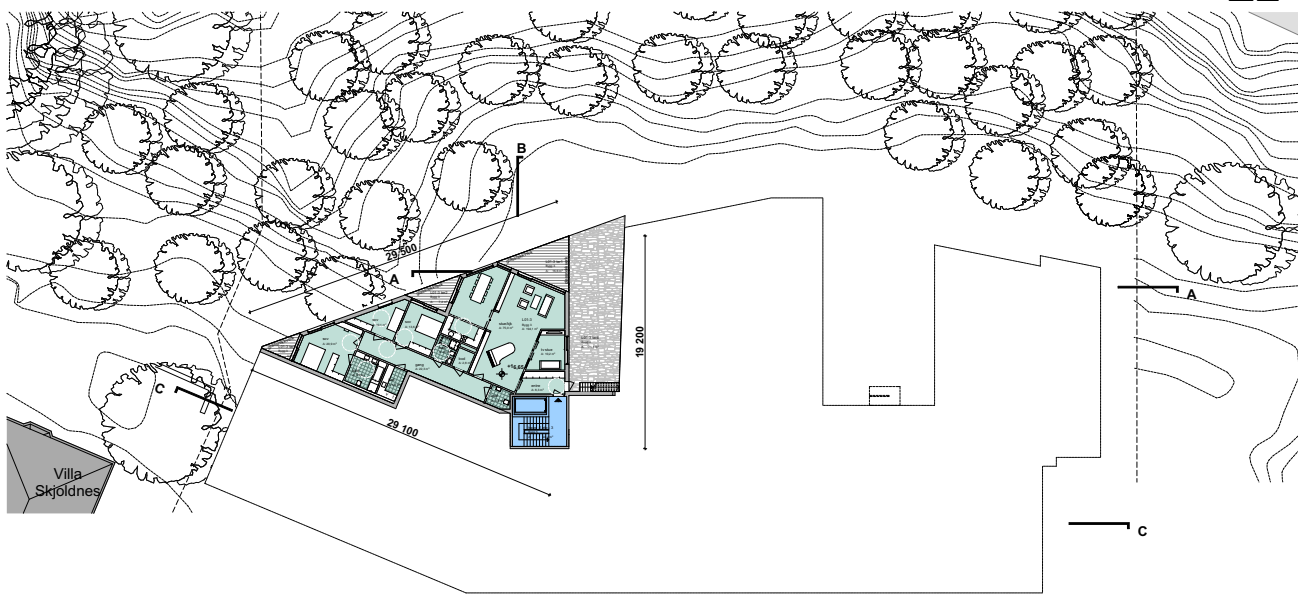
3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen



 <p>Kontaktoplysning: Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112 Sjøviks veg 55 5221 Nessetun</p>	Prosjekt	Yegning	Målestokk	Dato	Stadium	<p>3RW Arkitekter pb1131, 5809 Bergen</p>
	Skjoldnes Boliger B1	Plan 1. Etasje	1:150 (A1) 1:300 (A3)	30.05.16	Seknad om rammetilretteleggelse	



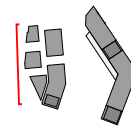
 Ytterveile adresse: Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112 Sjøhus veg 55 5221 Nesthult	Prosjekt: Skjoldnes Boliger B1		Tegning: Plan -1, Etasje	Målestokk:	Dato: 30.05.16	Status: Sjeknad om rammetiløstelse	3RW Arkitekter pb1131, 5809 Bergen
				1:150 (A1) 1:300 (A3)			



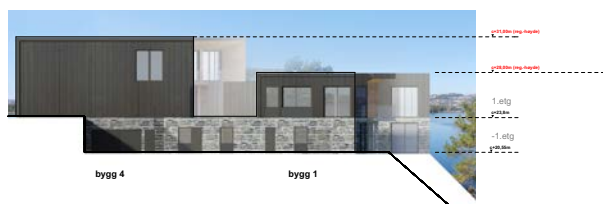
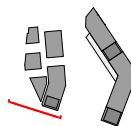
	Villa Skjoldnes Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112 Sjøhus veg 55 5221 Nestor	Prosjekt Skjoldnes Boliger B1		Tegning Plan -2. Etasje	Målestokk 1:150 (A1) 1:300 (A3)	Dato 30.05.16	Status Sjeknad om rammetilrette	3RW Arkitekter pb1131, 5809 Bergen



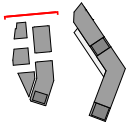
fasade bygg 1-5 sett fra nordvest



fasadebygg 3/5 sett fra sørvest



fasade bygg 1/4 sett fra nordøst



Skjoldnes Boliger B1

Vilakstei, adressen:
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Sjøland veg 50
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B2



Tegning:
Fasade B1 sett fra nordvest,
nordøst, sørvest

Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

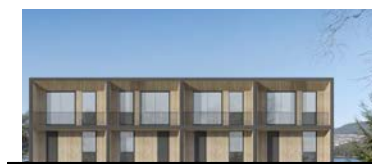
Dato:
30.05.16

Status:
Søknad om
rammetillatelse

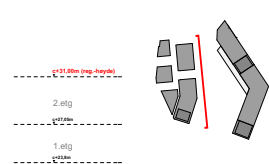
3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen



bygg 5



bygg 4

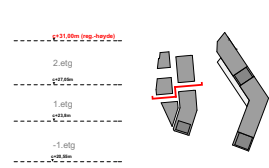


fasade bygg 4/5 sett fra sørvest



bygg 2

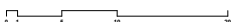
bygg 4



fasade bygg 2/4 sett fra sørvest

Ytterste adresse:
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Søkkv. veg 50
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B1



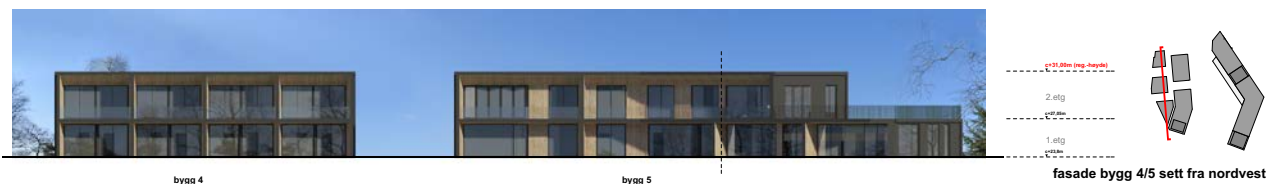
Tegning:
Fasade B1 sett fra sørvest

Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

Dato:
30.05.16

Stadium:
Søknad om
rammestilling

3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen



bygg 4

bygg 5

fasade bygg 4/5 sett fra nordvest



bygg 1

fasade bygg 1 sett fra sør



bygg 2

fasade bygg 2 sett fra nord



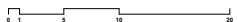
bygg 5

bygg 3

fasade bygg 3/5 sett fra nord

Vilakste adresse:
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Sjøfoss veg 55
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B1



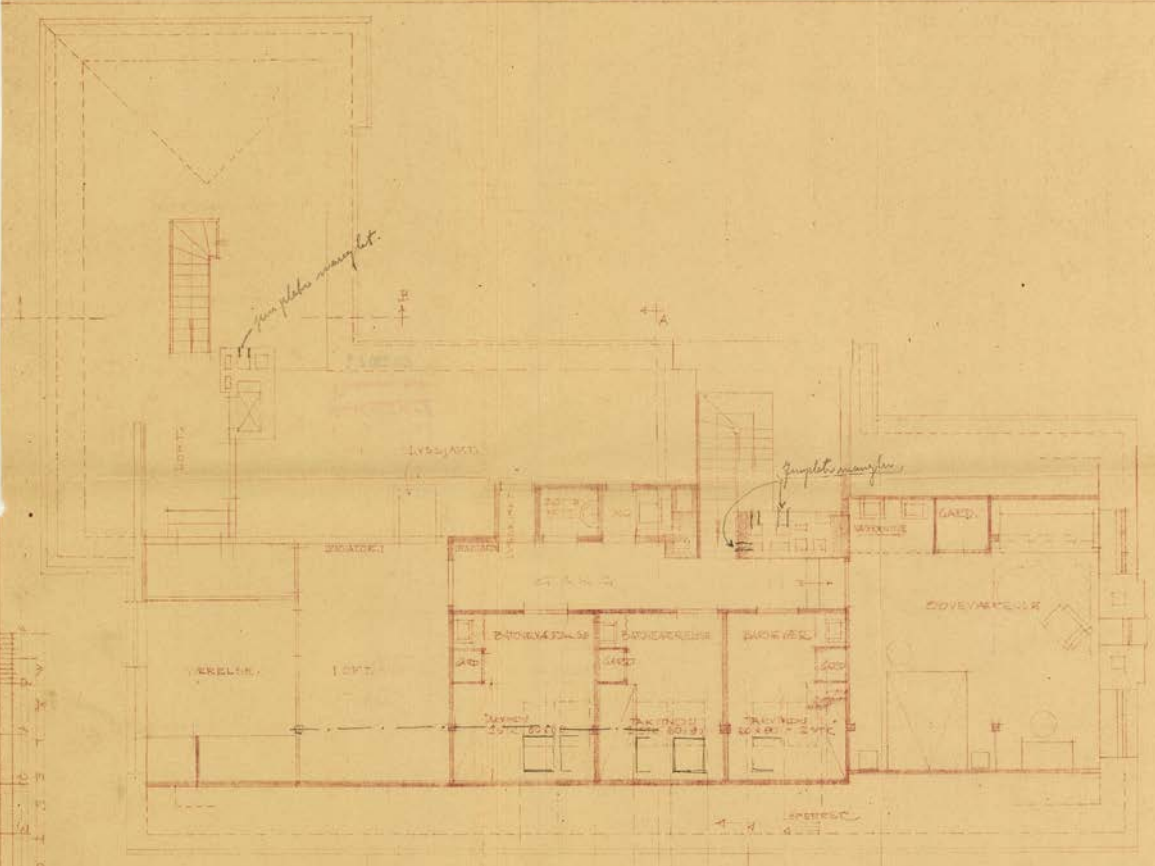
Tegning:
Fasade B1 mot
nordvest/nord/sør

Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

Dato:
30.05.16

Status:
Søknad om
rammetillatelse

3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

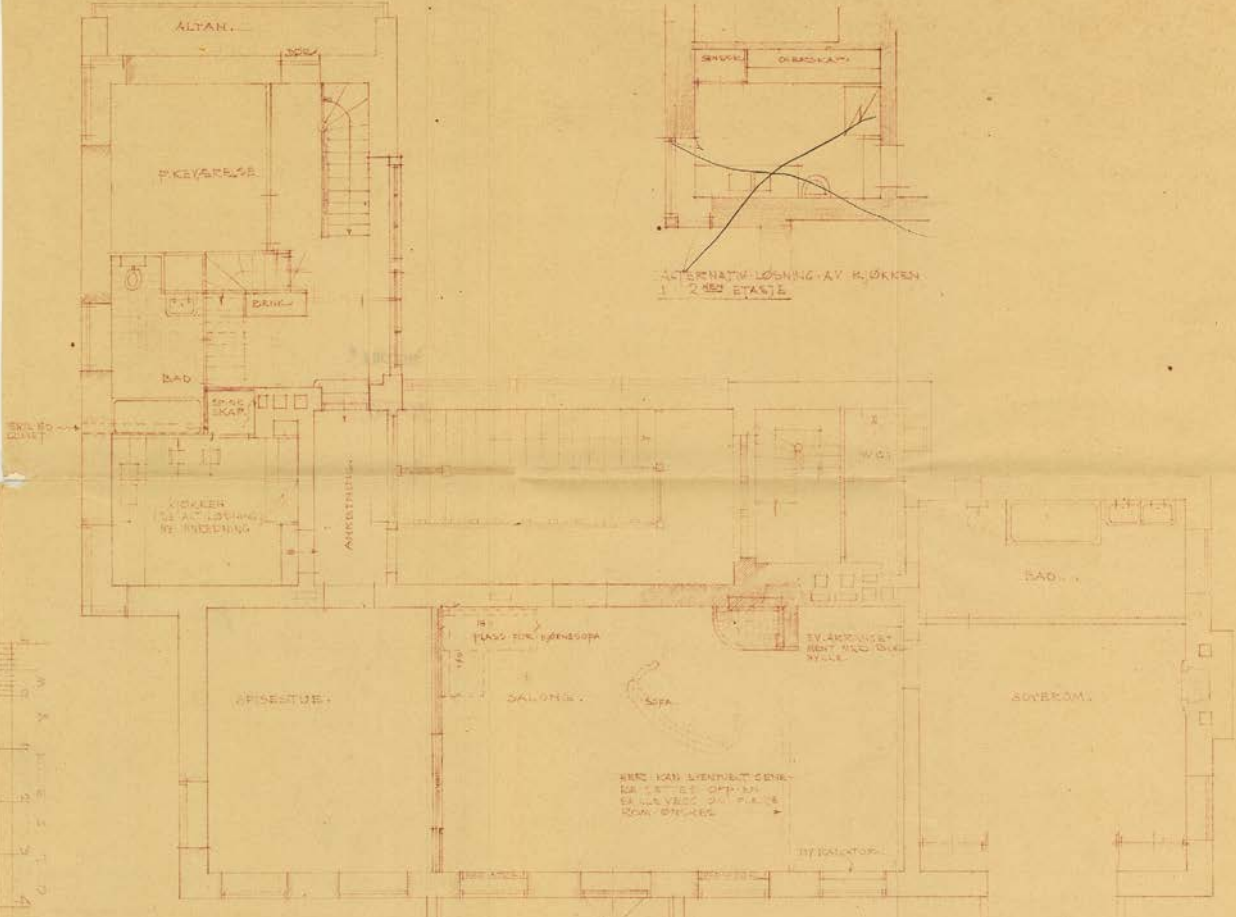
PLAN AV LOFT.

APPROBERT
 VED BYGNINGSRETTENS MONITOR
 NESTUN, DEN 11/11 19 48
 ATTESTERES 89

3085

DET. EKSPERTE, VISET, HJØR, FORANDRINGENE
 AKTES UTRÆKT, RØKVEDIG VISET, TIL BRØDVALING
 AV HUS, TEKNIS AV ARKITEKT, M. N. A. L. RØDØN LUND
 FOR PAVL. ØRSKOV

DET. EKSPERTE, VISET, HJØR, FORANDRINGENE
 AKTES UTRÆKT, RØKVEDIG VISET, TIL BRØDVALING
 AV HUS, TEKNIS AV ARKITEKT, M. N. A. L. RØDØN LUND
 FOR PAVL. ØRSKOV



PLAN AV 2. REH ETASJE.

ALTAN AV
SETTES OPP PÅ
TAKET UNDER

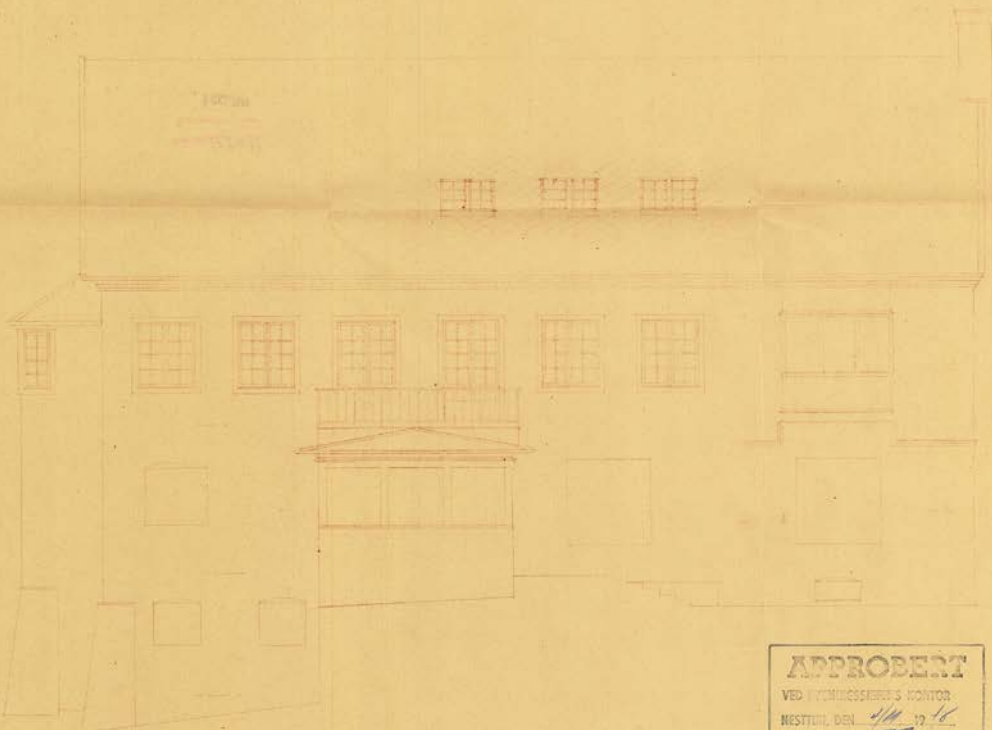
VOR DER ER SVAR PÅ DEK FORNATT
ENDRINGER I EL. OG V. OG H. OG
SOM FOR OPPMÅLING AV HUS TILNÆT AV ANSVEKTELSE
LUND - 1917 - 1918

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

3084

APPROBERT
VED BYGNINGSOVERSØRERS KONTOR
NESLUND & CO. 4/11 1917
ATTESTERES: 27. 19

INGENIØR L. DAVID - LUNDE
BYGGERI OG
BYGNINGSOVERSØRER
HUSBYGNING, BRUKS- OG
KONSTRUKTIV ARKITEKTUR
BYGNINGSTEGNING OG
BYGNINGSKONSTRUKTION
BYGNINGSKONSTRUKTION
BYGNINGSKONSTRUKTION
BYGNINGSKONSTRUKTION



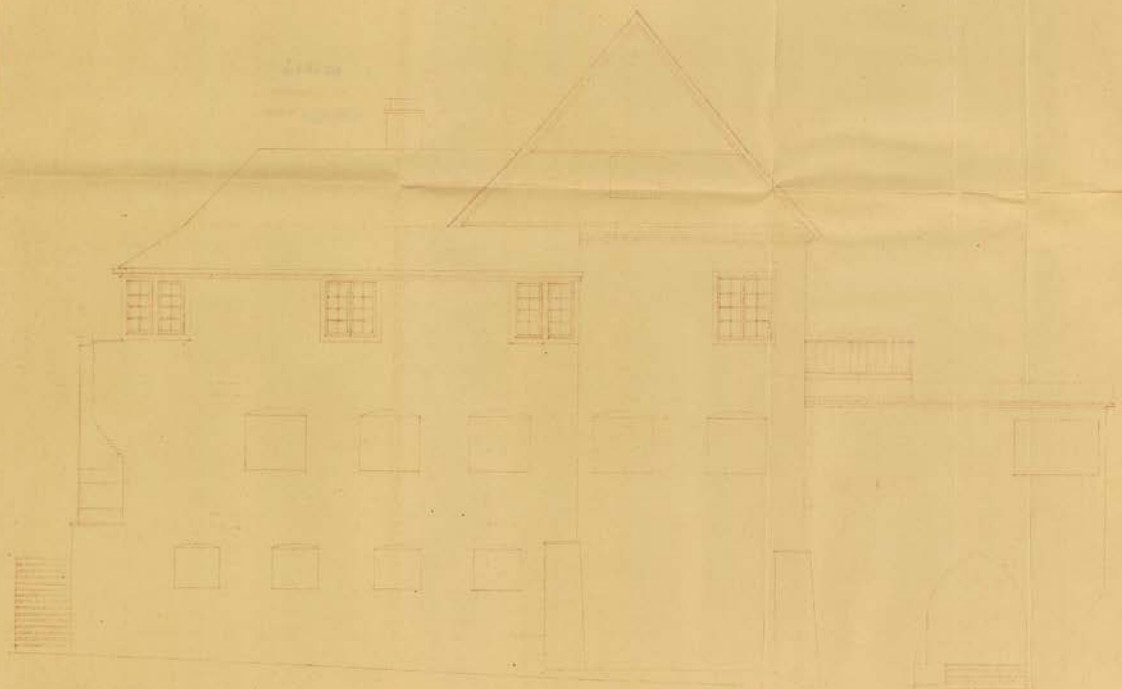
HØVEDFASADE

APPROBERT
VED BYGNINGSREVISOR HOFSTOR
NÆSTVED, DEN 4/11 1916
ATTESTERES 37

3086

TORNING, VEJENS OG OFFICINERENS HUS I NÆSTVED, HOFSTOR
KONTORETS T. 1007. HOFSTOR, HOFSTOR, HOFSTOR

BYGNINGSREVISOR HOFSTOR
NÆSTVED, DEN 4/11 1916
ATTESTERES 37



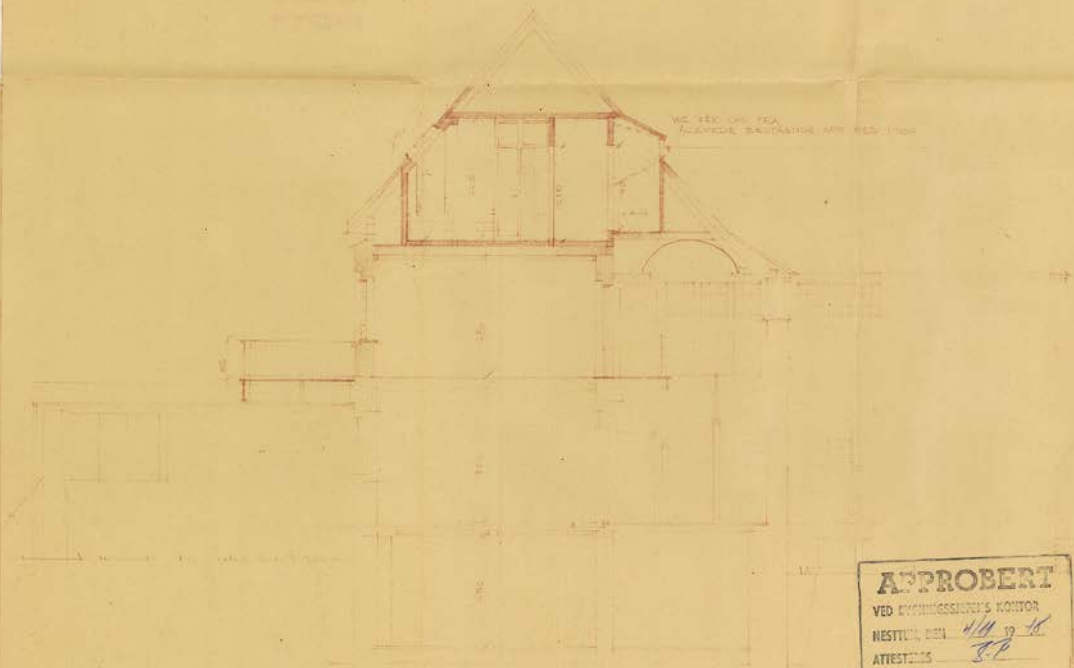
APPROBÉ
VED DYKINGESLEPER'S KONTO:
NESTUN, DEN 4/11 19 28
ATTESTERES *[Signature]*

3087

1928 11 11 11
BYGGERIET, TORSHAVN, HAVSLETTEN
BYGGERIET, HAVSLETTEN, PANNA
BYGGERIET, HAVSLETTEN

FLOOR

WE REC ON TAG
ALONDE BASSAINE APT RES 1100



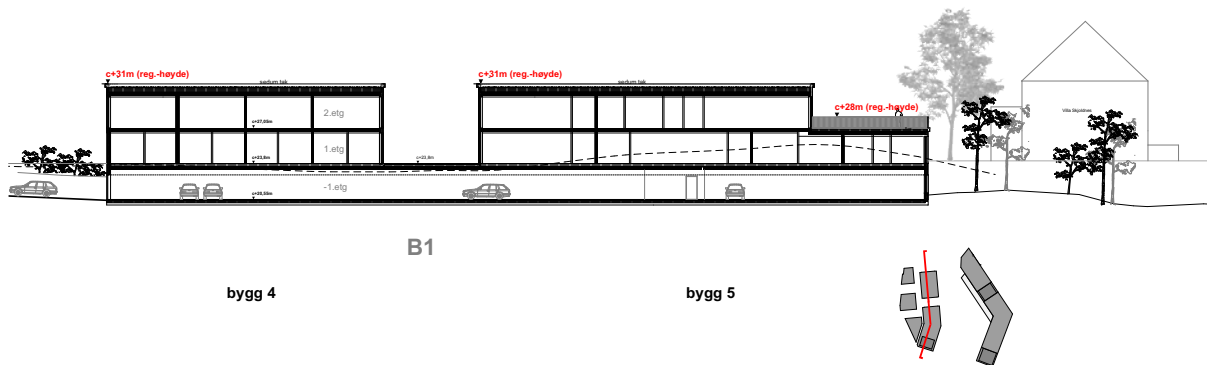
SNIT-AA

1. ETRE ENCHARGE DE LA CONSTRUCTION
 2. ETRE ENCHARGE DE LA CONSTRUCTION
 3. ETRE ENCHARGE DE LA CONSTRUCTION
 4. ETRE ENCHARGE DE LA CONSTRUCTION
 5. ETRE ENCHARGE DE LA CONSTRUCTION

APPROBERT
 VED ENGINEERING'S MONITOR
 NESTED, DEL. *1/11/18*
 ATTESTES *SP*

3088

I HAVE REVIEWED THE ABOVE DRAWING
 AND FIND IT TO BE IN ACCORDANCE
 WITH THE REQUIREMENTS OF THE
 BUILDING CODE OF THE DISTRICT OF
 COLUMBIA, AND I HEREBY CERTIFY
 THAT IT IS CORRECT AND COMPLETE
 AS SHOWN.



Ytterste adresse:
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Sjøveit veg 50
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B2



Tegning:
Snitt C

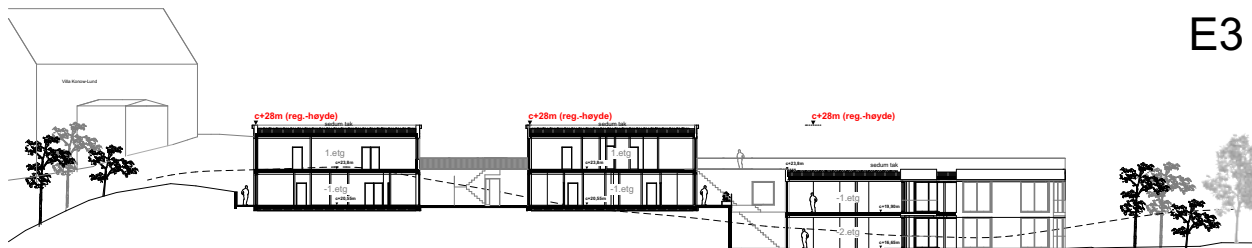
Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

Dato:
30.05.16

Status:
Søknad om
rammetillatelse

3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen

snitt C

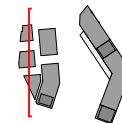


B1

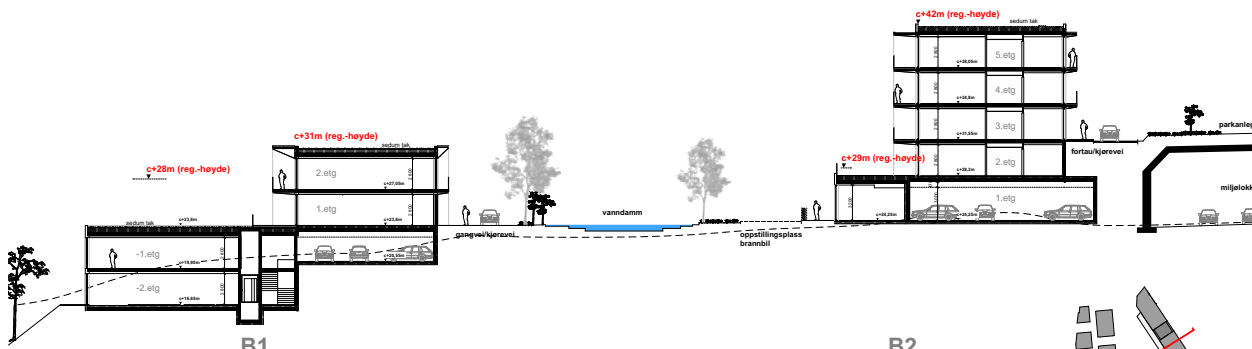
bygg 1

bygg 2

bygg 3



snitt A

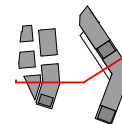


B2

bygg 3

bygg 5

bygg 6



snitt B

Vitektekno. adresse:
Gnr. 40 Bnr. 55 / Gnr. 40 Bnr. 112
Sjølands veg 55
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B2



Tegning:
Snitt A / B

Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

Dato:
30.05.16

Status:
Søknad om
rammetillatelse

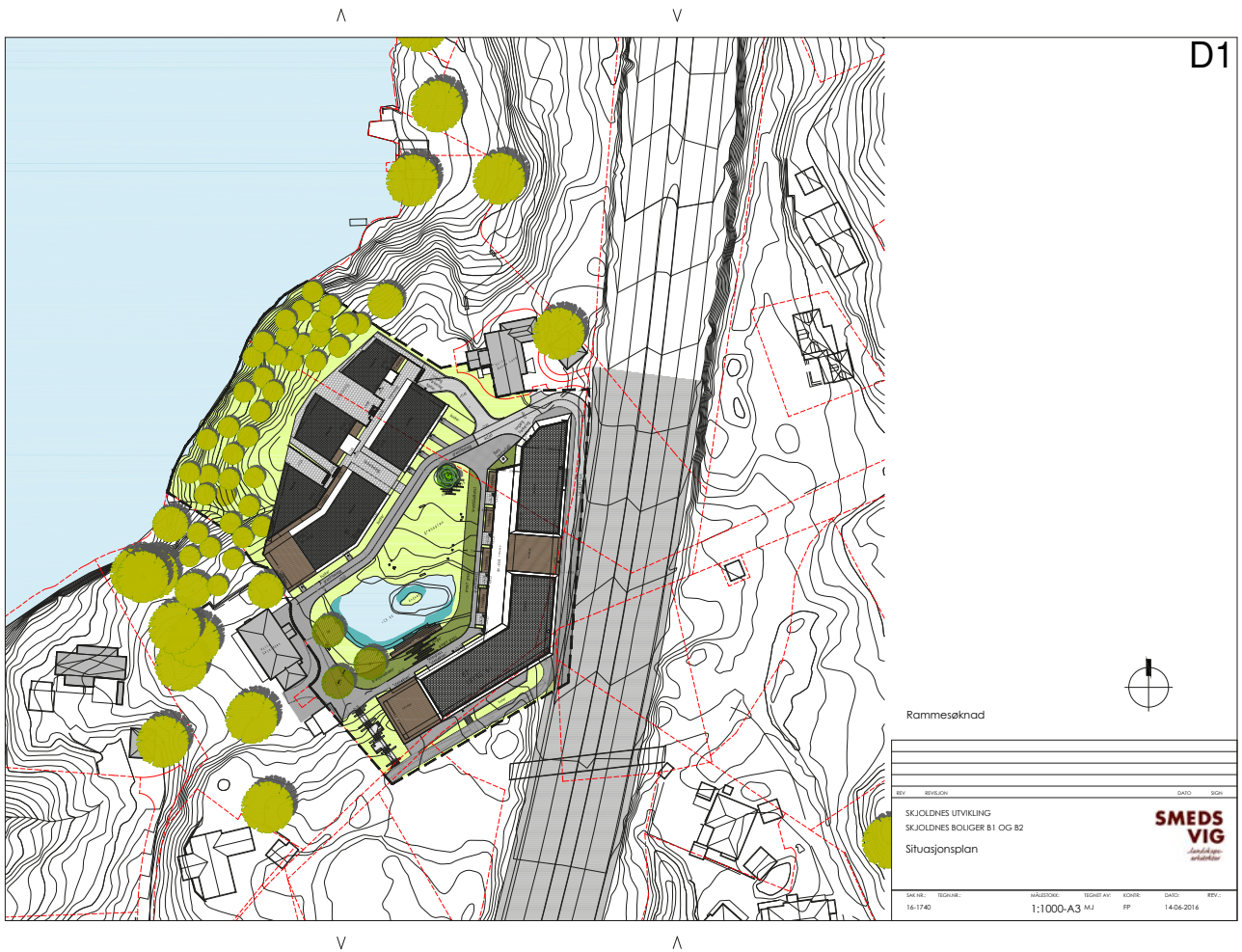
3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen



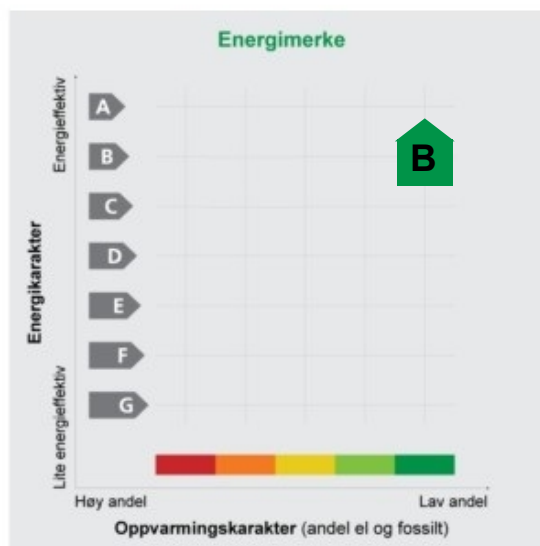
- Grenseline
- Eiendomsgrænse
- Mijelokk
- Skiferbelegg
- Granittbelegg
- Granitt striper
- Tredekke
- Asfalt
- Armeret gress
- Sedumtak
- Boss-restavfall
- Benker
- Rekkeverk
- Vann
- Gress
- Busker
- Eksisterende trær
- Nye trær

Rammeskrift

REV.	REVISJON	DAKO	SOH
01	Skjoldnes utvikling Skjoldnes boliger B1 og B2 Situasjonsplan		
04/16	TEGNERE: 16-1740	MÅSTOKK: 1:500-A3	TEGNET AV: MJ
		KORREKTUR: PP	DATE: 14.06.2016
			REV.:



Adresse	Sunds veg 63
Postnr	5221
Sted	NESTTUN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	112
Seksjonsnr.	15
Festenr.	0
Bygn. nr.	300577008
Bolignr.	H0101
Merkenr.	fdcbcb53-e525-47b5-a7fc-62dfcdab669c
Dato.	20.02.2023



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

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

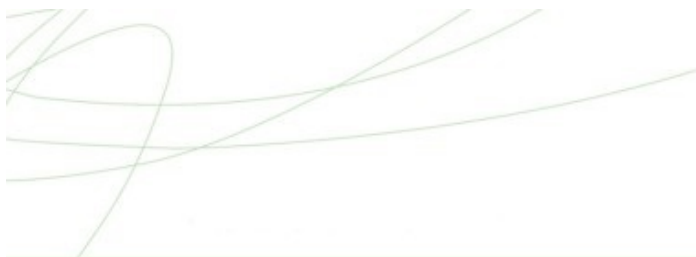
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

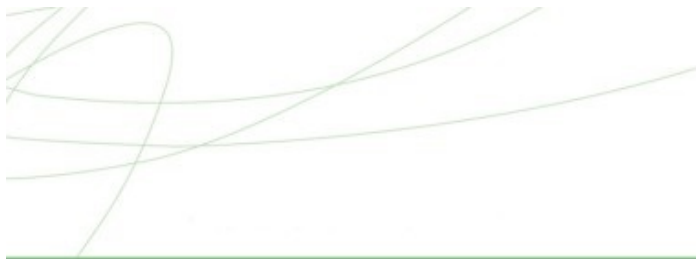
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 2020
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 139
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sundts veg 63
Postnr/Sted: 5221 NESTTUN
Bolignr: H0101
Dato: 20.02.2023 22:58:22
Energimerkenr: fcdcbc53-e525-47b5-a7fc-62dfcdab669c

Gårdsnr: 40
Bruksnr: 112
Seksjonsnr: 15
Festenr: 0
Bygningsnr: 300577008

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen sentrum	
Oppdragsnr.	
55230047	
Selger 1 navn	
Gard Kvalheim	
Gateadresse	
Sundts veg 63	
Poststed	Postnr
Nesttun	5221
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 55230047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GK

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55230047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Kvalheim	4b20bc3aac75d8d9f5b7e3c 6f5a487fd12d65d8f	21.02.2023 07:59:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55230047

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

Protokoll fra ordinært Årsmøte i Sameiet Skjoldnes 1

Dato for møtet: tirsdag den 20. juni kl 18.00

Sted: Selskapslokalet på Konow, 2. etasje

Møtet ble åpnet av styrets leder, Christian Foss.

Tilstede fra styret var følgende personer:

**Christian Foss
Mette Rokne Hanestad
Walter Wangberg
Tor Haldorsen**

Representant fra BOB var ikke tilstede.

Dagsorden

- 1) **Konstituering**
 - a. **Godkjenning av innkalling**

**Årsmøtet ble spurt om det var innvendinger mot innkallingen, og det var det ikke.
Vedtak: Enstemmig godkjent.**

- b. **Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert**

**Antall seksjonseiere som var tilstede: 33
+ Antall fullmakter: 16
= Antall stemmeberettigede: 49**

- c. **Valg av møteleder**

**Christian Foss ble foreslått som møteleder.
Vedtak: Enstemmig godkjent.**

- d. **Valg av referent / protokollfører**

**Walter Wangberg ble foreslått som referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.**

- e. **Valg av protokollundertegner**

**Mette Rokne Hanestad ble foreslått som protokollundertegner, sammen med referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.**

- f. **Valg av tellekorps**

**Følgende tellekorps ble foreslått: Solveig Hisdal, Espen Stølen og Jens Holstad
Vedtak: Enstemmig godkjent.**

- g. **Godkjenning av dagsorden**

**Det kom inn benkeforslag fra Nina Theodorsen om at rekkefølgen på sakene til årsmøtet skulle endres, slik at valg av styre skulle bli siste punkt.
Benkeforslaget fikk 4 stemmers tilslutning, og forslaget falt således.**



Vedtak om godkjenning av dagsorden: Dagsorden ble godkjent med 45 stemmers tilslutning, og 4 stemmer i mot.

2) Årsmelding fra styret:

Gjennomgang av styrets Årsmelding for 2022. Denne var sendt ut på forhånd, sammen med innkalling, slik at alle sameierne hadde hatt anledning til å lese gjennom denne på forhånd. Styrets årsmelding ble allikevel i korte trekk gjennomgått av styrets leder.

Vedtak: styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

3) Godkjenne budsjett for 2023

- a. Budsjettet lå vedlagt i Årsmeldingen, men ble gjennomgått av styrets leder og Mette Rokne Hanestad.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2023 ble enstemmig godkjent.

4) Godkjenne vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen var beskrevet i Årsmeldingen for 2022. Denne var sendt ut på forhånd, sammen med innkalling, slik at alle sameierne hadde hatt anledning til å lese gjennom denne på forhånd. Styrets leder informerte beboerne om at det i 2022 var inngått ny vaktmesteravtale med Jølle Fix, og at dette er en del av sameiets vedlikeholdsplan, i tillegg til at sameiet har inngått en rekke service- og vedlikeholdsavtaler innen bla brann, elektro, nød og ledelys, sprinkler, røykluker mv.

Vedtak: Styrets forslag til vedlikeholdsplan ble enstemmig godkjent.

5) Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått av Mette Rokne Hanestad, og det diverse spørsmål og kommentarer ble tilfredsstillende besvart.

Vedtak: Regnskap og balanse for 2022 ble enstemmig godkjent.

6) Vederlag til styre

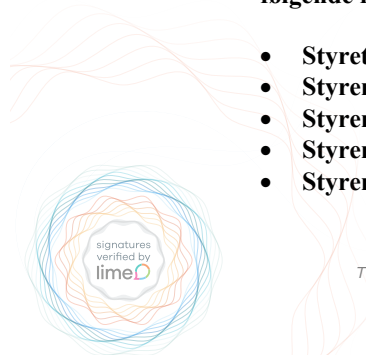
- a. Godkjenning av et samlet styrehonorar på 100.000 ihht budsjett

Vedtak: Styrets samlede vederlag på 100.000 for 2022 ble enstemmig godkjent.

7) Valg av styre

Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette ble det fremmet følgende forslag til nytt styre for 2023:

- Styrets leder: Tor Haldorsen velges for en periode på 2 år
- Styremedlem 1: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år
- Styremedlem 2: Anne Tandberg velges for en periode på ett år
- Styremedlem 3: Kenneth Olsvik velges for en periode på 2 år
- Styremedlem 4: Eivind Madsen velges for en periode på 2 år



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
5c6361fe6cce7764cf2b14752297edb43377badf8fd38548a5332e54006a98c4

- **Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år**

Det var også kommet inn forslag fra Sonja Ofte om at Nina Theodorsen velges inn i styret, og fra Sten Atle Jølle om at Alf Robert Ofte velges inn i styret.

Forslag til vedtak:

- a) **Valgkomiteens forslag tiltredes**

Eller: Dersom forslag a) ikke tiltredes med tilstrekkelig flertall, så gjennomføres følgende:

- b) **Det velges 4 styremedlemmer blant de 6 foreslåtte kandidater.**

Det kom inn benkeforslag fra Nina Theodorsen om alternativ avstemming rundt styre, der forslaget gikk ut på at det skulle avholdes anonym avstemming, ved at alle sameierne skulle skrive ned sine 4 foretrukne kandidater på papir, for deretter å bli samlet inn og talt opp. Dette benkeforslaget fikk tilslutning fra 4 sameiere, og falt således.

Det ble deretter gjennomført valg i tråd med styrets forslag til gjennomføring.

Vedtak: Styrets forslag a) ble godkjent med 45 stemmer for dette forslaget, og der det var 4 stemmer i mot, og følgende styre ble således valgt:

- **Styrets leder: Tor Haldorsen velges for en periode på 2 år**
- **Styremedlem 1: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år**
- **Styremedlem 2: Anne Tandberg velges for en periode på ett år**
- **Styremedlem 3: Kenneth Olsvik velges for en periode på 2 år**
- **Styremedlem 4: Eivind Madsen velges for en periode på 2 år**
- **Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år**

- 8) **Valg av revisor**

- a. **Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor**

Vedtak: KPMG ble enstemmig godkjent.

- 9) **Annet:**

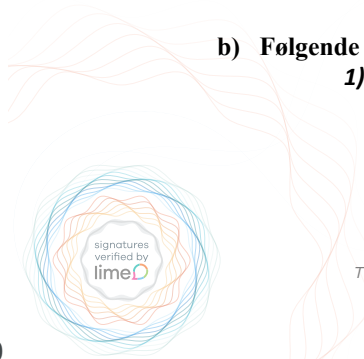
- a) **Ove Solheim fremmer følgende forslag:**

Det foreslås at leiligheter som ikke benytter felles heis og ikke er tilknyttet felles trappe/gang arealer heller ikke belastes noe for vedlikehold og vask i månedlige felleskostnader til sameiet. Dette er budsjettet til 324.000,- for 2023, dvs. ca. 15% av totale leieinntekter.

Vedtak: Forslag fra Ove Solheim fikk 1 stemmes tilslutning, og 48 stemmer i mot, og forslaget falt således.

- b) **Følgende sak var kommet inn fra Alf Robert Ofte – med forslag til vedtak:**

- 1) *«På grunn av støy i parkområdet og ubehagelig oppførsel fra eksterne besøkende, samt hærverk mot karpedammen; steinkasting på fisk, spidding av fisk, ønskes det at det blir gjort vedtak om tiltak for å eliminere disse problemene»*



Styret fremmet følgende alternative forslag til vedtak:

- 2) «Styret søker å finne løsninger og tiltak rundt karpedam og nærlekeplass, som ivaretar flest mulig interesser rundt disse områdene, men der ethvert tiltak skal være i tråd med offentlige krav og føringer. Dersom et eller flere av styrets forslag innbefatter søknadspliktig(e) tiltak, så skal saken fremlegges i et ekstraordinært årsmøte»

Det var lagt opp til votering mellom forslag a og b.

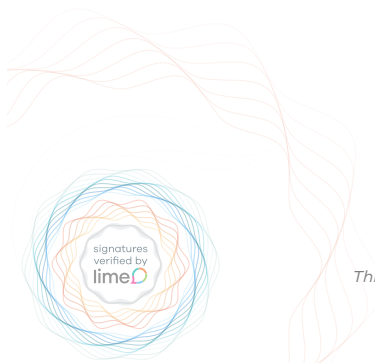
Vedtak: Saken ble bredt drøftet, og styrets alternative forslag 2) til vedtak fikk enstemmig tilslutning.

Det var ingen flere saker til behandling, og Årsmøtet ble hevet.

Bergen den 22. juni 2023

Walter Wangberg
Referent

Mette Rokne Hanestad
Protokollunderskriver



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
5c6361fe6cce7764cf2b14752297edb43377badf8fd38548a5332e54006a98c4*

Document Verification

Document Information

Name: Protokoll fra a©rsmøte den 20. juni 2023
0498

Sent date: 2023-10-19 07:22:10 UTC

Signing/transaction ID: 3143

Original document fingerprint:

5c6361fe6cce7764cf2b14752297edb43377badf8fd38548a5332e54006a98c4

Sent by: Helene Solevåg Lied

Signed by all parties: 2023-10-26 12:48:24 UTC

Original document file ID: 51708

Signed By

Name: Walter Wangberg

Signed date: 2023-10-19 08:00:42 UTC

IP address: 77.16.220.219, 77.16.220.219

Platform: Mac OS X

Signing method: Norwegian BankID

Browser: Safari 16.6

PID: 9578-5993-4-2927362

Transaction id: KJQcfdtD6u5HIT0d8VW0z7hiKPhMsBveGgyRtW91JtMCNAWXIMbuwvHfVM2NyA69

Receipt url: <https://signature.lime-technologies.com/receipt/KJQcfdtD6u5HIT0d8VW0z7hiKPhMsBveGgyRtW91JtMCNAWXIMbuwvHfVM2NyA69>

Name: Mette Rokne Hanestad

Signed date: 2023-10-26 12:48:24 UTC

IP address: 82.134.79.238, 82.134.79.238

Platform: Windows

Signing method: Norwegian BankID

Browser: Chrome 118.0.0

PID: 9578-5993-4-1097578

Transaction id: lw8cg3pKPS6fseHurrhhad29Bln3PRMb7Eao8aYGFvBSbM2WRYzm41KpDLRAeN2j

Receipt url: <https://signature.lime-technologies.com/receipt/lw8cg3pKPS6fseHurrhhad29Bln3PRMb7Eao8aYGFvBSbM2WRYzm41KpDLRAeN2j>



*This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as BOB BBL (948383268).*

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKJOLDNES I

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Skjoldnes I.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 40, bnr. 112 i Bergen kommune.

Sameiet består av 59 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (garasjeanlegg).

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

3. FORMÅL

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

4. SAMEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er Sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

5. FORDELING AV FELLESGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomsforsikring,
- (b) kostnader ved forrertningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- (d) kostnader til vaktmestertjenester
- (e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (f) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, utgifter knyttet til sykkelparkering og bodareal i kjeller.

Utgifter som nevnt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk. Herunder slik at seksjon 6 (eneboligen) ikke skal være med å dekke trappevask og heiskostnader.

- Kostnader til kabel-TV/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Garasjeseksjonene betaler alene de utgifter som knytter seg til Garasjeseksjonen.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven 29 første ledd.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

6. ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

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

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere kan velges til verv i Sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsmelding fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Budsjett for kommende år
6. Vedlikeholdsplan

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

8. ÅRSMØTETS VEDTAK

8-1 Årsmøtets vedtak

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

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

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

8-2 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-4 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. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av Sameiets eiendom i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsførere. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

10. SALG / UMLEIE – RETTSLIG RÅDIGHET

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

11. VEDLIKEHOLD, DRIFT

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

12. ØVRIGE FORPLIKTELSER

Sameiet Skjoldnes I skal til enhver tid være sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

13. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sameierbrøken, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

14. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

15. PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

16. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

17. TVIST

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

Nabolagsprofil

Sundts veg 63 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skiparvik snuplass Linje 75	8 min	0.6 km
Mårdalen Linje 1	22 min	1.6 km
Bergen Flesland	18 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	19 min	11.7 km

Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	23 min	1.7 km
Midtun skole (1-7 kl.) 386 elever, 32 klasser	6 min	2.2 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	28 min	2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 408 elever, 34 klasser	9 min	3.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min	3.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min	5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

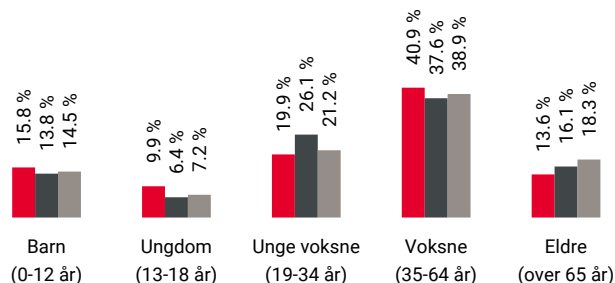
Veldig bra 79/100



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

Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	8 min	0.6 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	14 min	1 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	23 min	1.6 km
Rema 1000 Lagunen	10 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



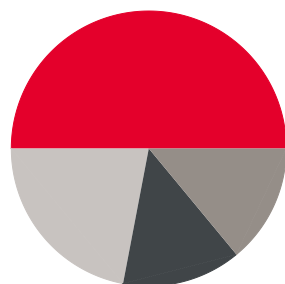
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

- Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... 18 min
Ballspill 1.3 km
- Nesttun idrettsplass 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km
- EVO Nordås 22 min
- EVO Nesttun 25 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.»

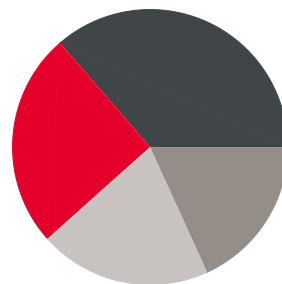
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Kilden Senter 22 min
- Boots apotek Kilden 22 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%

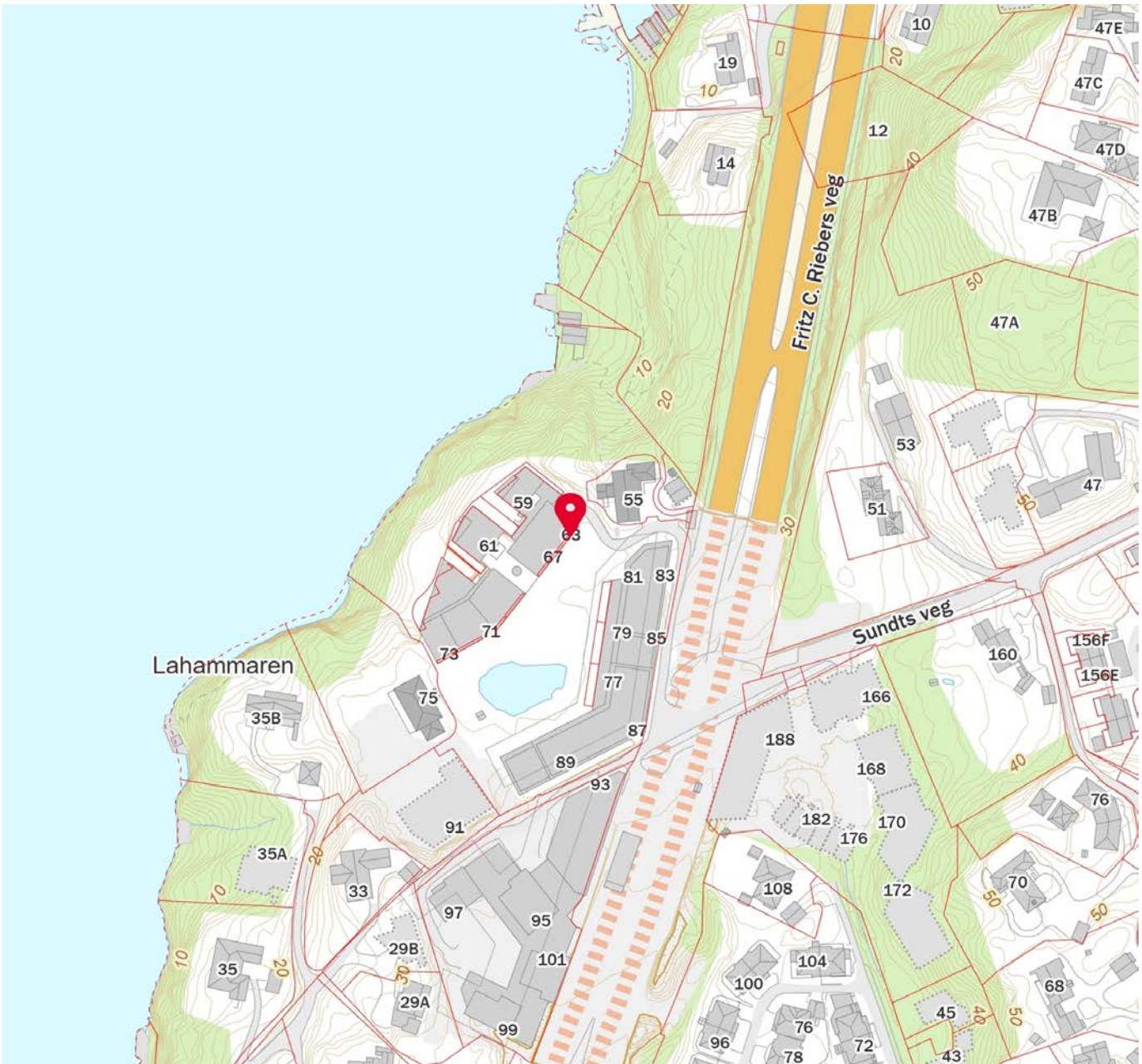
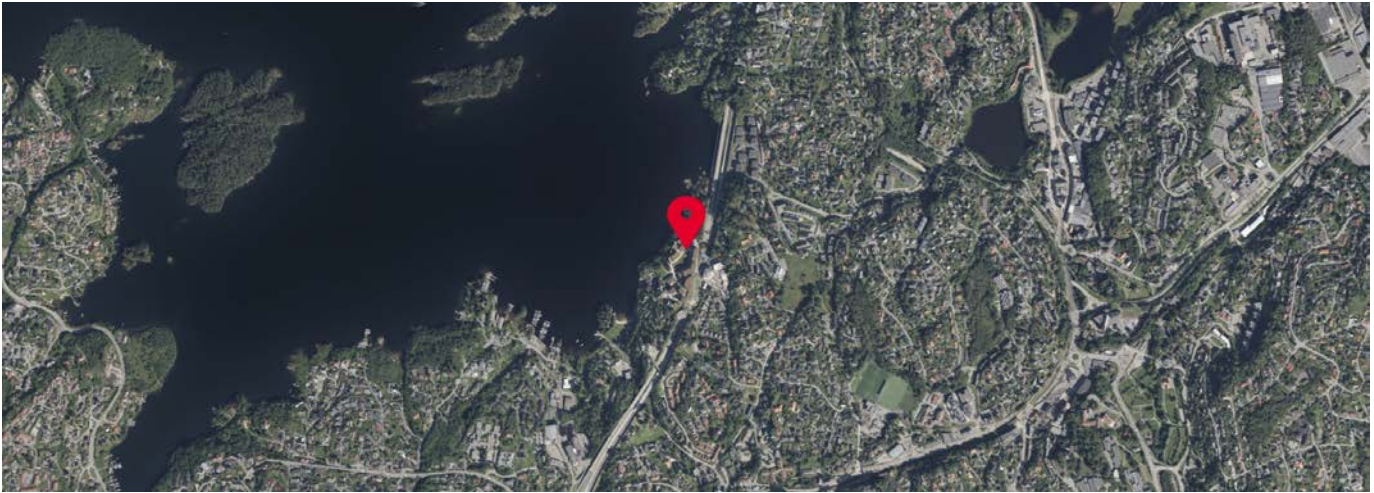
- Skjold/Hopsåsen
- Bergen
- Norge


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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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”

Rettt 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 kontraktsignering 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

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


Rettt 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 renoverert 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Sundts veg 63
5221 NESTTUNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian Haukedal

Oppdragsnummer: 1505240197

Telefon: 906 35 728
E-post: fabian.haukedal@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 viderefremlet 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:

04.06.2024

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