

aktiv.

Nesttunvegen 3, 5232 PARADIS

Splitter ny 3-roms m/høy stand. & solrik balkong! Like ved bybane m.m. Lav. dok avgift! (4.670,-) Felles takhage & heis.



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475
E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 22 155,-
Total ink omk.: Kr 4 912 155,-
Felleskostn.: Kr 1 831,-
Selger: Duero AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
P-rom/BRA: 60/60 m²
Tomtstr.: 857.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 440
Snr. 10

Oppdragsnr.: 1505240228

Ubebodd & innflyttningsklar!

Aktiv eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Nesttunvegen 3!

En splitter ny 3-roms leilighet midt i smørøyet av Paradis, like ved bybanestopp, dagligvare m.m. Boligen er ny, ubebodd og innflyttningsklar! Leiligheten har bla. høy standard, god planløsning og solrik balkong. Det er heis i bygget og felles takterrasse m/ beplantning. Ta med tannkosten og flytt rett inn!

Kort fortalt:

- Ubebodd og innflyttningsklar
- Åpen stue- kjøkkenløsning
- Ekstern sportsbod
- Privat balkong og felles takterrasse
- Lav dokumentavgift (4 670,-)
- Gangavstand til dagligvarebutikk
- Buss og bybane like utenfor døren
- Kort vei til Nesttun senter og Sletten senter
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Nærhet til fjell og natur

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Budskjema	60

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 60kvm

P-rom 60kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 60 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

857.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral beliggenhet på Paradis, kun et steinkast unna Paradiskrysset. Bosetter du deg her bruker du kun 2 minutter til buss, bybane og dagligvarebutikk. Med ellers kort vei til skoler, barnehager og treningssenter er dette en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av! Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Paradis, finner du i nabobygget.

Dagligvarebutikken er en av flere butikker du finner i Paradisalléen. Her kan nevnes butikker som apotek, frisør, klesbutikker, restaurant og parkering i garasjelegg. I nærområde finner du også dagligvarebutikken KIWI Paradis. For ytterligere flere butikker og et større tilbud er det kort vei til både Nesttun senter og Sletten senter.

På en ellers grå dag kan man enkelt gå like over gaten for å spise på Matparadis. For

den tur- og treningsglade er det flust av muligheter like i nærheten for hele familien. Her kan nevnes turer til Fantoft stavkirke, rundt Tveitevannet, ned til Gamlehaugen, til Rambjørnga, Landåsfjellet eller Løvstakken. Treningsøker eller ballspill kan også fint gjennomføres på Paradisbanen, like i nærheten.

For dem som ønsker å trene innendørs er det gangavstand til Aktiv365 Paradis og Paradis GetFit Treningsstudio. Det er ellers kort vei til Trene Sammen Fantoft, Bergen Tennisarena, Turnhallen og Bergenshallen.

Til Bergen sentrum tar det ca. 10-15 minutter med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Paradis skole (1-7 kl.)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)
- Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)
- Storetveit skole (8-10 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Rudolf Steinerskolen vgs.
- Langhaugen videregående skole
- Nordahl Grieg vgs.

Barnehager:

- Paradis barnehage (0-5 år)
- Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år)
- Storetveit barnehage (0-5 år)
- Seljefløyten Steinerbarnehage

Offentlig kommunikasjon

Like utenfor boligen finner du Paradis busstopp. Rett over veien kan du enkelt ta Bybanen fra Paradis Bybanestopp både mot Bergen sentrum og Bergen lufthavn.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 60,9 kvm BRA / 60,9 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

2.etg: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger sportsbod.

Standard

Velkommen inn! Her blir vi møtt av en lys og innbydende entre. Her får du et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er god plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har leiligheten en ekstern sportsbod i kjeller.

Vi beveger oss videre inn i hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her vil vi bli møtt av store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Den åpne stue/kjøkken løsningen gjør det enkelt å møblere, blant annet med sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til solrik balkong målt til ca. 8,4 kvm. Balkongen er et perfekt sted til å nyte varme dager, med familie og venner. Balkongens størrelse gir god plass til utemøbler og f.eks. en grill!

Lys kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Integreerte hvitevarer er stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap.

Leiligheten har to romslige soverom med plass til dobbeltseng eller annet ønskelig møblement. Soverommene er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Mastersoverommet har egen dør ut til balkongen, et perfekt sted å nyte morgenkaffen. Bygningen er grundig isolert både for lyd og varme, slik at du kan være sikker på en god natts søvn.

Baderommet har et elegant utseende med flislagte vegger og gulv som gir en følelse av tidløs eleganse. Badet er målt til 4,4 kvm. Badet inneholder servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i klart glass og skap under servant. For ekstra komfort er badet selvsagt utstyrt med varmekabler i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport.

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

Vil være inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er mulighet for kjøp av parkering. Konferer ansvarlig megler for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8881137

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport.

Selger har kjøpt retten til å få levert bolig L2.9 i prosjektet Stasjon Paradis av Paradis Boligutvikling S7 AS. Paradis Boligutvikling S7 AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Paradis Boligutvikling S7 AS som selger. På bakgrunn av dette vil kjøpekontrakt man blir transportert inn i fås på etterspørsel. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, og stille garanti etter buofl. §12. Dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, tilsynsgebyr avløp og feiing. Forfall medio april/juni/september/desember. Renovasjon blir fakturert via BIR.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er 22 Nesttunvegen 3 folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette. Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

29/1000

Felleskostnader inkluderer

- Heis - årlig vedlikehold/serviceavtale 1 heis
- Sprinkleranlegg - årlig kontroll/service
- Drift/vedlikehold fjernavlesing av energiforbruk
- Strøm/lys fellesarealer
- TV/bredbånd – Telenor, kollektiv avtale
- Renhold fellesarealer/heis
- Forretningsfører/regnskap/revisjon
- Honorarer styre
- Forsikring bygg/eiendom (ikke seksjoner)
- Vedlikehold utendørsanlegg/snømåking
- Vedlikehold/driftskostnader sameie
- Vedlikeholdsfond

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene er stipulerte og at det ved ferdigstilling av prosjektet kan forekomme justeringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 831

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nesttunvegen 3-7

Organisasjonsnummer

933461416

Om sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til foreløpige vedtekter er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Eiendomstjenester og Rådgivning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 440, seksjonsnummer 10 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:

4601/13/440/10:

20.01.1931 - Dokumentnr: 900050 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:440

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1931 - Dokumentnr: 901024 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:440

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 303162 - Skjønn
ang. ekspropriasjon for Riksveien Nesttun-Bergen.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2022 - Dokumentnr: 767659 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Megleroppgjør AS
Org.nr: 982 577 675
Til: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949

05.04.2024 - Dokumentnr: 1285082 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 29/1000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med unntak av næringslokaler i underetasjen. Den midlertidige brukstillatelsen varer til 31.12.2024 og er utsendt av Bergen kommune.

Vei, vann og avløp

Boligen har tilkomst via fylkesveg til kommunal veg. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private

fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 60760000

Plannavn: FANA. GNR 13 MFL., PARADIS

Ikrafttrådt: 19.11.2014

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 60760000

Reguleringsformål: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 60760000

Reguleringsformål: Gate med fortau

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

PlanID: 60760000

Reguleringsformål: Gang- sykkelveg

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 65020000

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 1132,TUNVEGEN - JACOB KJØDES VEG, GANG- OG SYKKELVEG

Dekningsgrad: 46,3 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Sentrumskerne

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 79,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 20,6 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15700000

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

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15700000

Arealformål: Senterområde

Dekningsgrad: 70,3 %

PlanID: 15700000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 29,7 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 15700000

Restriksjonstype: Annen restriksjon

Dekningsgrad: 43,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 15640000

Plannavn: FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS

PlanID: 65560000

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 200 MFL., JACOB KJØDES VEG

PlanID: 15640004

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 101, MONTESSORISKOLEN

PlanID: 70400000

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 366 MFL., PARADIS S2 OG S3

PlanID: 70050000

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 434 MFL., SANDBREKKEVEGEN

PlanID: 16990003

Plannavn: FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN

PlanID: 65610000

Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 101 MFL., PARADISALLÉEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

13/200 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 03.07.2023

13/200 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning

13/200 - Enebolig - Bygning godkjent for riving/brenning

13/200 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer - Igangsettingstillatelse

13/128 - Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse

13/200 - Tilbygg - Enebolig - Bygning godkjent for riving/brenning

13/200 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning

13/200 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning

Andre opplysninger:

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

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000,- (Prisantydning)

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)

4 670,- (Dokumentavgift)

3 045,- (Oppstartkapital til sameiet)

22 155,- (Omkostninger totalt)

4 912 155,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 155

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

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

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

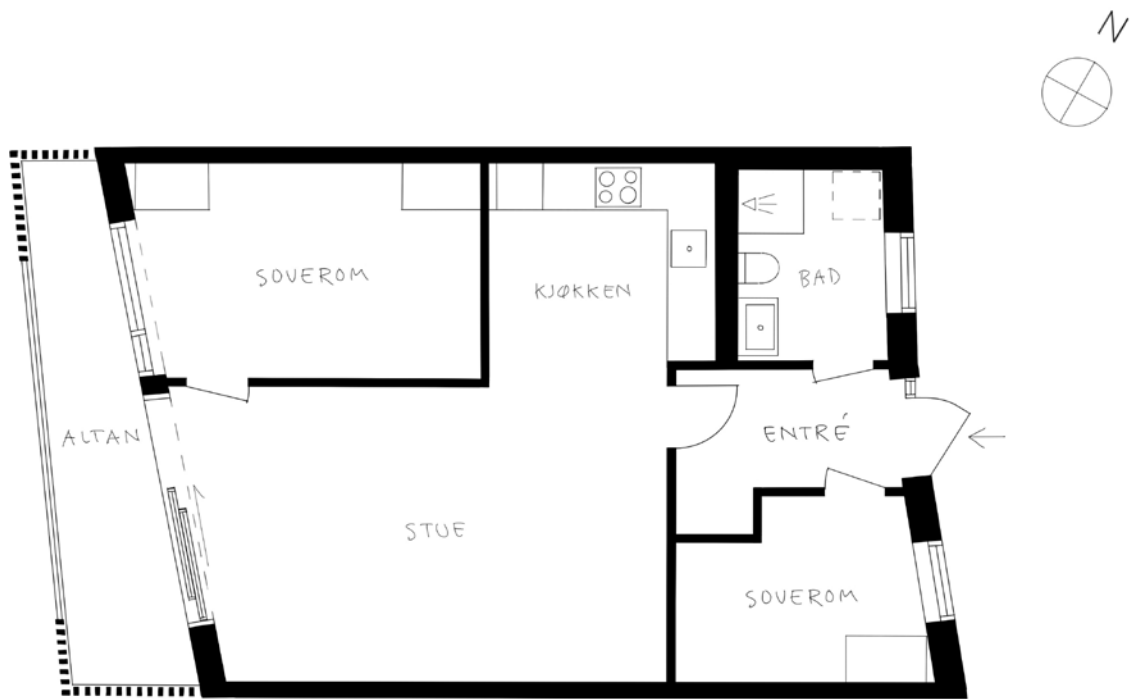
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

25.06.2024



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NESTTUNVEGEN 3-7
(Org. nr. XXX XXX XXX)**

Vedtektene er fastsatt i konstituerende årsmøte avholdt 29.04.2024.

1 Navn

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er; Sameiet Nesttunvegen 3 - 7. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.04.2024.

1.2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 440 i 4601 Bergen kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser, bod og evt. annet tilleggsareal som følger av seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.04.2024 med dokumentnummer 1285082.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesarealer.

2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3 Eierskifte

- (1) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan, med visse unntak, erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet iht. avtale mellom sameiet og forretningsføreren.

- (3) Terrasser og boder som er seksjonerte tilleggsdeler kan bare selges sammen med hoveddelen.
- (4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner eller virksomhet i seksjon 23-24.

4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som én eier over sin egen seksjon og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

5 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

5.1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

5.2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører boligseksjonene i en periode som følger av Eierseksjonslovens § 25.. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

5.3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

6 Parkeringsplasser

6.1 Organisering

Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser i nabobygget (Paradisalleen) Paradisalleen Garasjesameie, gnr. 13, bnr.127, S 112. Garasjeanlegget er i plan U2, se oversikt vedlegg 1 til vedtektene. P-plassene er seksjonert som egen næringsseksjon benevnt S 112. P-plassene

disponeres av boligseksjonseiere og andre som har ervervet ideell eierandel med bruksrett til p-plass fra Utbygger av Sameiet Paradisalleen, org.nr. 925 166 162 og Sameiet Nesttunvegen 3-7. Garasjesameiet har egne vedtekter, se vedtekter for Paradisalleen Garasjesameie, Gnr.13, bnr. 127, snr. 112, i Bergen kommune.

6.2 Sykkelparkering og sportsbod.

Sykkelparkering er etablert i et eget låsbart sykkelparkeringsrom på plan U. Plassene er ikke øremerket og sykkelparkerings arealet går derav inn i sameiets fellesareal. Den enkeltes sportsboder er i plan U. Beboer sørger selv for hengelås til sportsboden.

7 Vedlikehold

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, rør for vannbåren varme, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, etasjeskiller, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

8 Felleskostnader – Pantessikkerhet - Heftelsesform

8.2 Felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

- (1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Næringsseksjonene 23 og 24 skal dekke følgende kostnader:
Kostnader til egen andel av drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, forsikring, overflatevedlikehold av «egen fasade», avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling- og nøkkelsystem) og vakt- og alarmtjenester.

Øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk samt utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene bekoster næringsseksjonene alene.

Kostnader til drift og vedlikehold av heis bekoster boligseksjonene alene.

8.3 Særlig om ventilasjon

Ventilasjon er tilknyttet den enkelte seksjon og inngår således ikke i fellesutgiftene. Hver seksjon dekker således drift og vedlikehold av egen ventilasjon.

8.4 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

8.5 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

8.6 Heftelsesform

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9 Styret

9.2 Styret – sammensetning og valg

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 styremedlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.
- (2) I forbindelse med valg av styremedlemmer fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4 Styremøter

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.5 Representasjon og fullmakt

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.
- (3) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

10 Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

- (1) Stemmene regnes etter antall seksjoner. Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

- (2) Med de unntak som følger av loven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet regnet etter sameierbrøk, for vedtak om:
- a) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
 - b) endring av vedtektenes pkt. 1.2 (2)
 - c) endring av vedtektenes pkt. 5-1 (4)
 - d) endring av vedtektenes pkt. 5.3
 - e) endring av vedtektenes pkt. 8 om fordeling av felleskostnader
- (5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (6) Hvis tiltak etter (5) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- (7) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

- (8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

10.3 Årsmøtet

- Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.
- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

- Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.
- Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
 - a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
 - c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 10.5 (2) a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

- (1) Styrelederen skal sørge for at årsmøte avholdes minst en gang årlig, jf. § 10.3 (3).
- (2) Årsmøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal årsmøte velge en møteleder.

11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg.
- (2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (3) Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13 Forretningsfører

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
- (2) Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

15 Revisjon

- (1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
- (2) Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- (3) Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og uttale seg.

16 Bygningsmessige arbeider

- (1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning fra styret.
- (2) Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Tiltak på fellesarealene som ut over vanlig forvaltning og vedlikehold trenger samtykke fra årsmøte, jf. Eierseksjonslovens § 49 (a).
- (3) Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

17 Kommunikasjon

I de tilfeller det i disse vedtekter er bestemt at det skal sendes skriftlig varsel, kan slikt varsel også sendes pr. e-post når mottakers e-post adresse er kjent. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til styret og forretningsføreren om endring av e-postadresse.

18 Mislighold – pålegg om salg – krav om fravikelse

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

18.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i L16.06.2017 nr. 65 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE ÅRSMØTE I

Sameiet Nesttunvegen 3-7

Dato: 29.04.2024 kl 18:00

Sted: Telenor Norge, Ytrebyggsveien 215, 5257 Kokstad

Møtet ble åpnet av:

Til stede fra utbygger: Olaug Hauge

Til stede fra BOB: Mari Klykken Larsen og Marianne Pedersen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	<u>4</u>
+ Antall fullmakter:	<u>13</u>
= Antall stemmeberettigede:	<u>17</u>

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Marianne Pedersen

Vedtak: Marianne Pedersen

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Mari Klykken Larsen

Vedtak: Mari Klykken Larsen

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver:

BJORN FJELD

Vedtak:

BJORN FJELD

f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig) (punktet utgår)

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent

2. Vedtekter

VEDTAK:

Nye vedtekter ble vedtatt

3. Økonomi

Tas til orientering

4. Valg av forretningsfører

Forslag: BOB BBL ansettes som sameiets forretningsfører.

Vedtak: BOB BBL ansettes som sameiets forretningsfører.

5. Valg av revisor

Forslag: KPMG AS velges som sameiets revisor.

Vedtak: KPMG AS velges som sameiets revisor.

6. Valg av styreleder

Forslag: BJORN FJELD

Vedtak: BJORN FJELD

7. Valg av styremedlemmer

Forslag: THOMAS MARGY, FREDRIK DOUS

Vedtak: THOMAS MARGY, FREDRIK DOUS

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
Styreleder	BJORN FJELD	2024- 2026
Styremedlem	THOMAS MARGY	2024- 2026
Styremedlem	FREDRIK DOUS	2024- 2026

Underskrifter:

Møteleder

Marianne Pedersen

Referent

Hen Klykken Lønn

Protokollunderskriver

Bjørnsfeldt



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/440/0/0
Utlistet 10. april 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258675539	Grunneiendom	0	Ja	857,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60760000	34	FANA. GNR 13 MFL, PARADIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2014	200900376	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60760000	1130 - Sentrumsformål	100,0 %
60760000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,2 m²)
60760000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65020000	35	FANA. GNR 13 BNR 1132, TUNVEGEN - JACOB KJØDES VEG, GANG- OG SYKKELVEG	202220484	46,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S25	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	79,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	70,3 %
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	29,7 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	43,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15640000	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3	199706428
65560000	35	FANA. GNR 13 BNR 200 MFL., JACOB KJØDES VEG	3	202221829
15640004	31	FANA. GNR 13 BNR 101, MONTESSORISKOLEN	3	201120787
70400000	35	FANA. GNR 13 BNR 366 MFL., PARADIS S2 OG S3	1	202220633
70050000	35	FANA. GNR 13 BNR 434 MFL., SANDBREKKEVEGEN	2	202220567
16990003	31	FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713655

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65610000	35	FANA. GNR 13 BNR 101 MFL., PARADISALLÉEN	10	201704633

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/200	301137491	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	03.07.2023	202220319
13/200	13957479	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.12.2022	-
13/200	139401387	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.12.2022	202017762
13/200	301137490	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	03.07.2023	202220319
13/128	301083425	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingsstillatelse	01.07.2022	202222848
13/200	139401387-1	Tilbygg	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.12.2022	966069
13/200	300230957	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.12.2022	-
13/200	139401395	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.12.2022	-

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 10. april 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

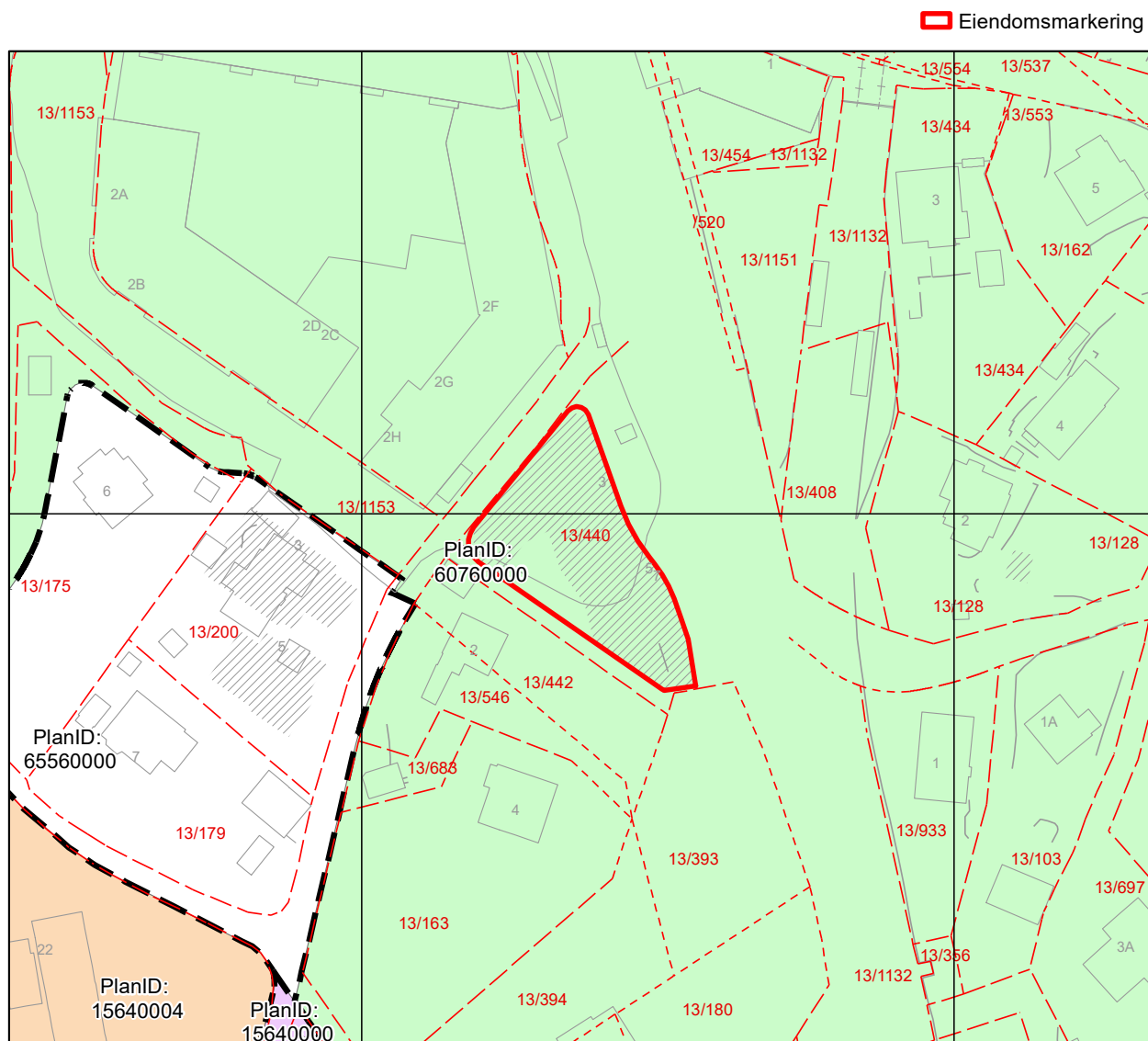


BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/440/0/0
Dato: 10.04.2024 Adresse: Nesttunvegen 3

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60760000





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 13/440/0/0

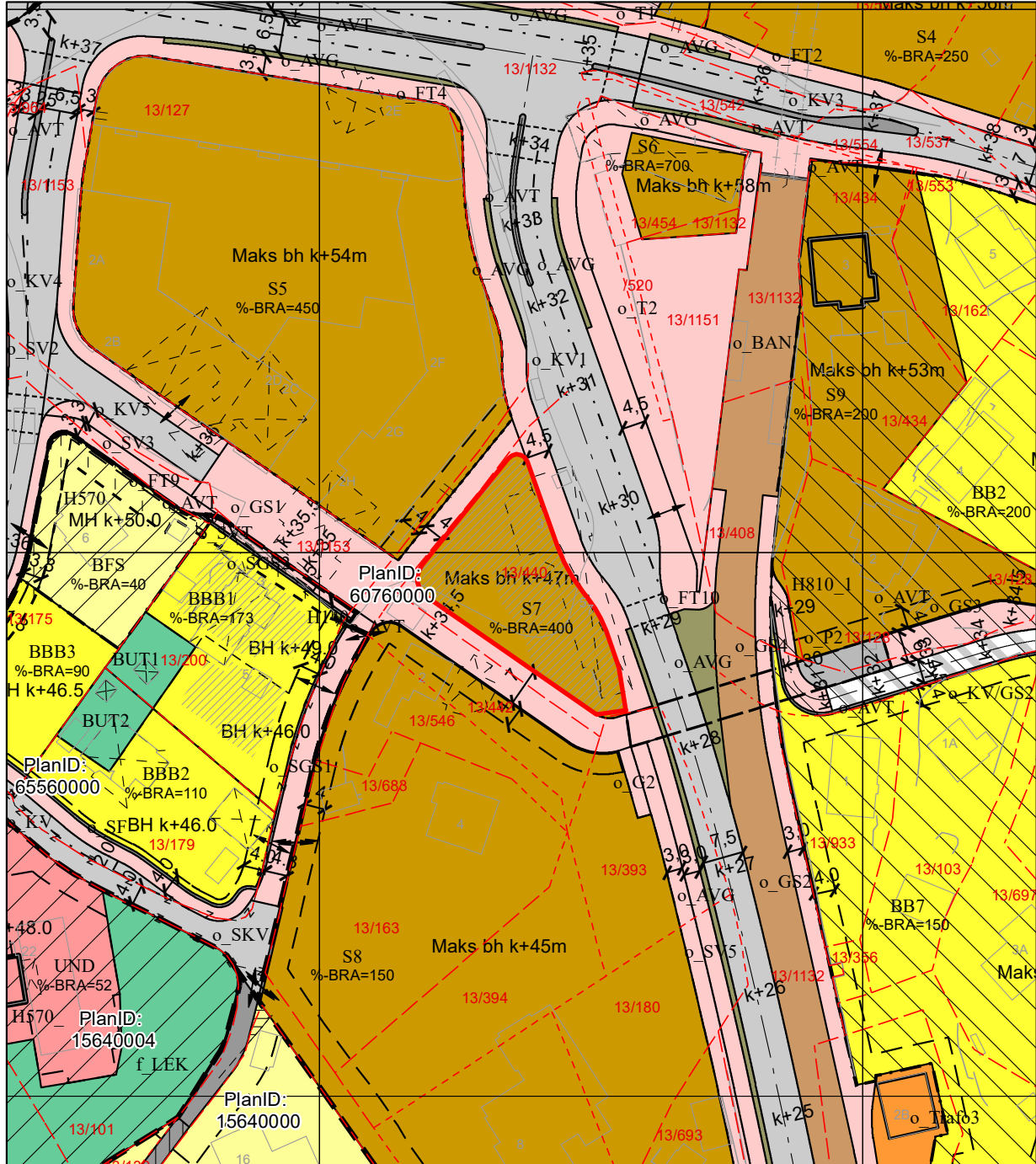
Dato: 10.04.2024

Adresse: Nesttunvegen 3

BERGEN
KOMMUNE






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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1231 - Vegstenging, fysisk kjørespærre
-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel
-  1251 - Brukar
-  1253 - Tunnelåpning


Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydeline

-  Regulert høydeline

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense


Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense


Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler


Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone




Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone

Formålsgrænse








-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Privat vei

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass

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

-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2020 - Bane
-  2080 - Parkering
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.




BERGEN
KOMMUNE

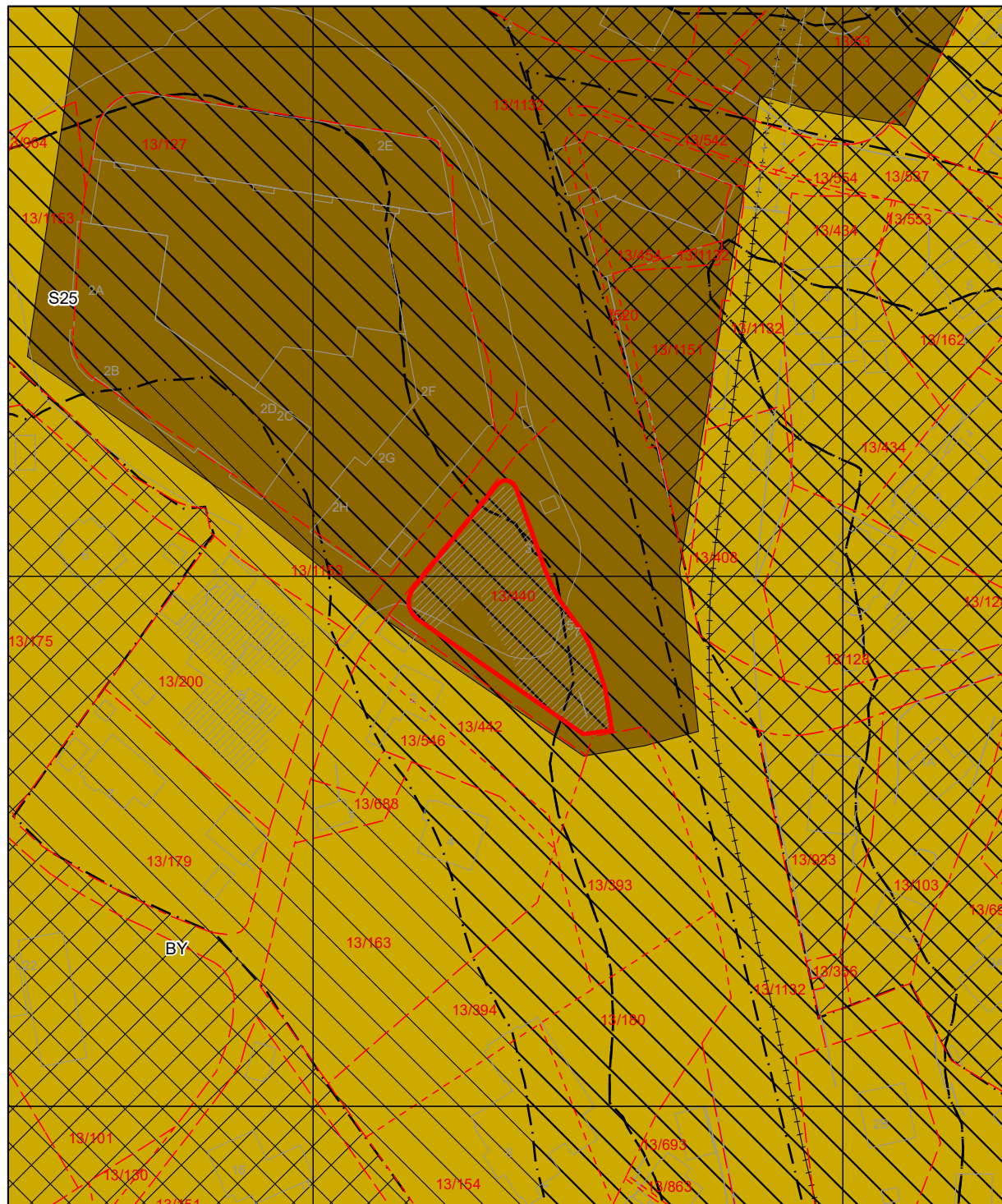
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/440/0/0
Dato: 10.04.2024 Adresse: Nesttunvegen 3




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

 Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål


Samferdselslinjer


 Bybane

 Sentrumskerne

 Bybane - tunnel

 Byfortettingssone

 Angitthensyn kulturmiljø

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN
KOMMUNE

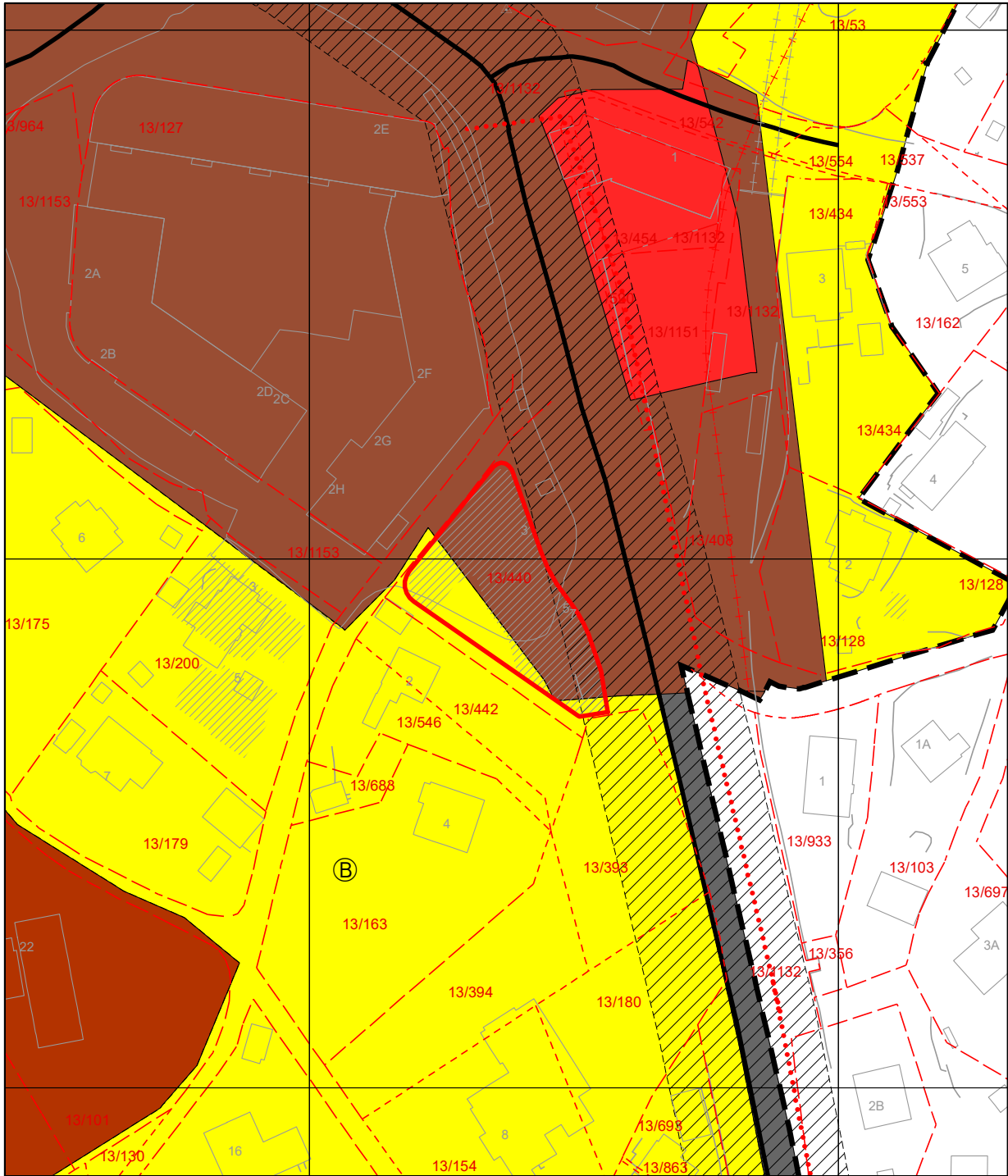
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/440/0/0
Dato: 10.04.2024 Adresse: Nesttunvegen 3















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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Sporveg, fremtidig tunnel		Boligområde (N)
	G/S-veg, fremtidig		Senterområde (N)
	Hovedveg		Offentlig bebyggelse (N)
	Grense for restriksjonsområde		Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
	Arealformålgrense		Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)
	Andre restriksjoner		

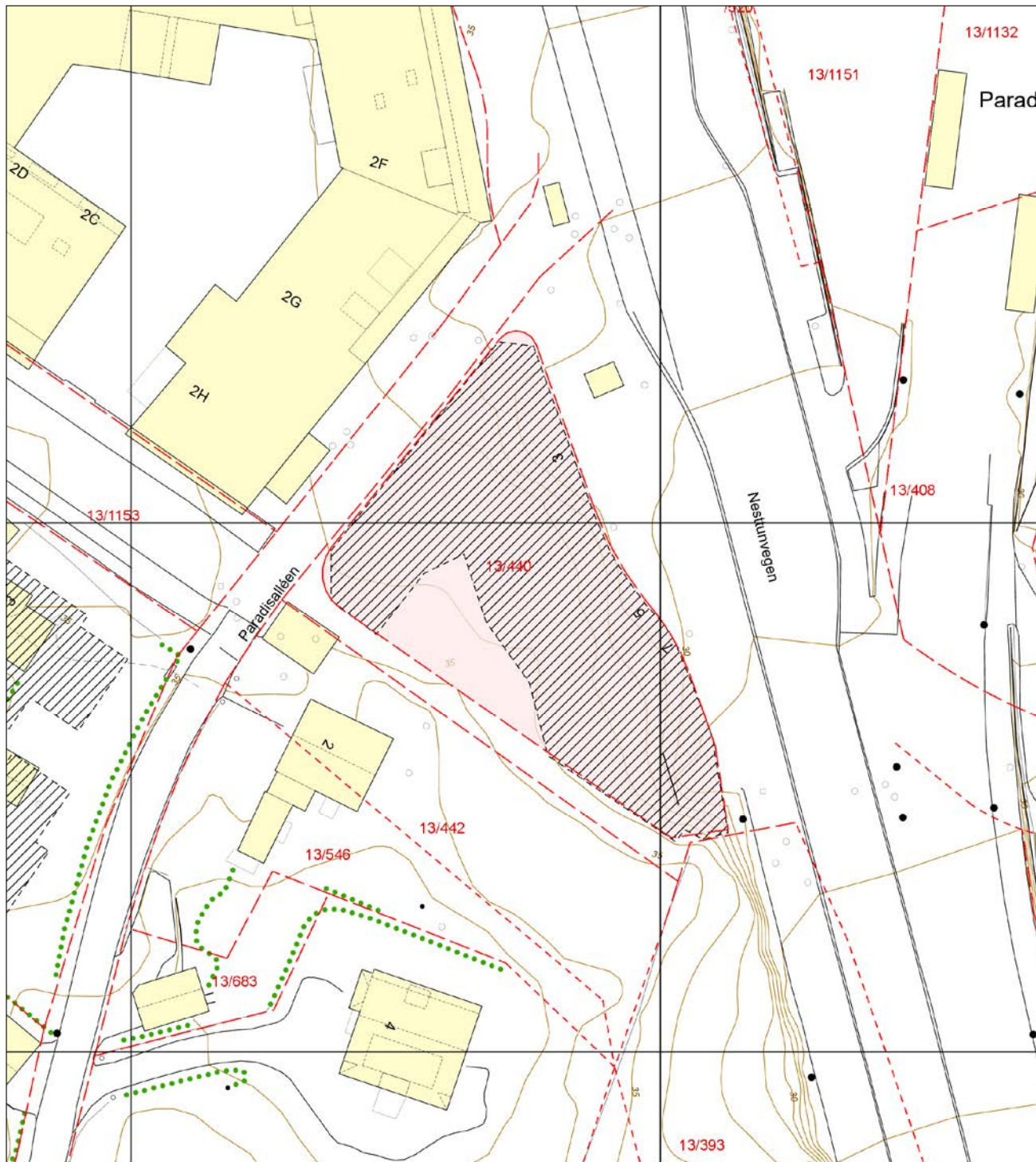


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/440/0/21
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

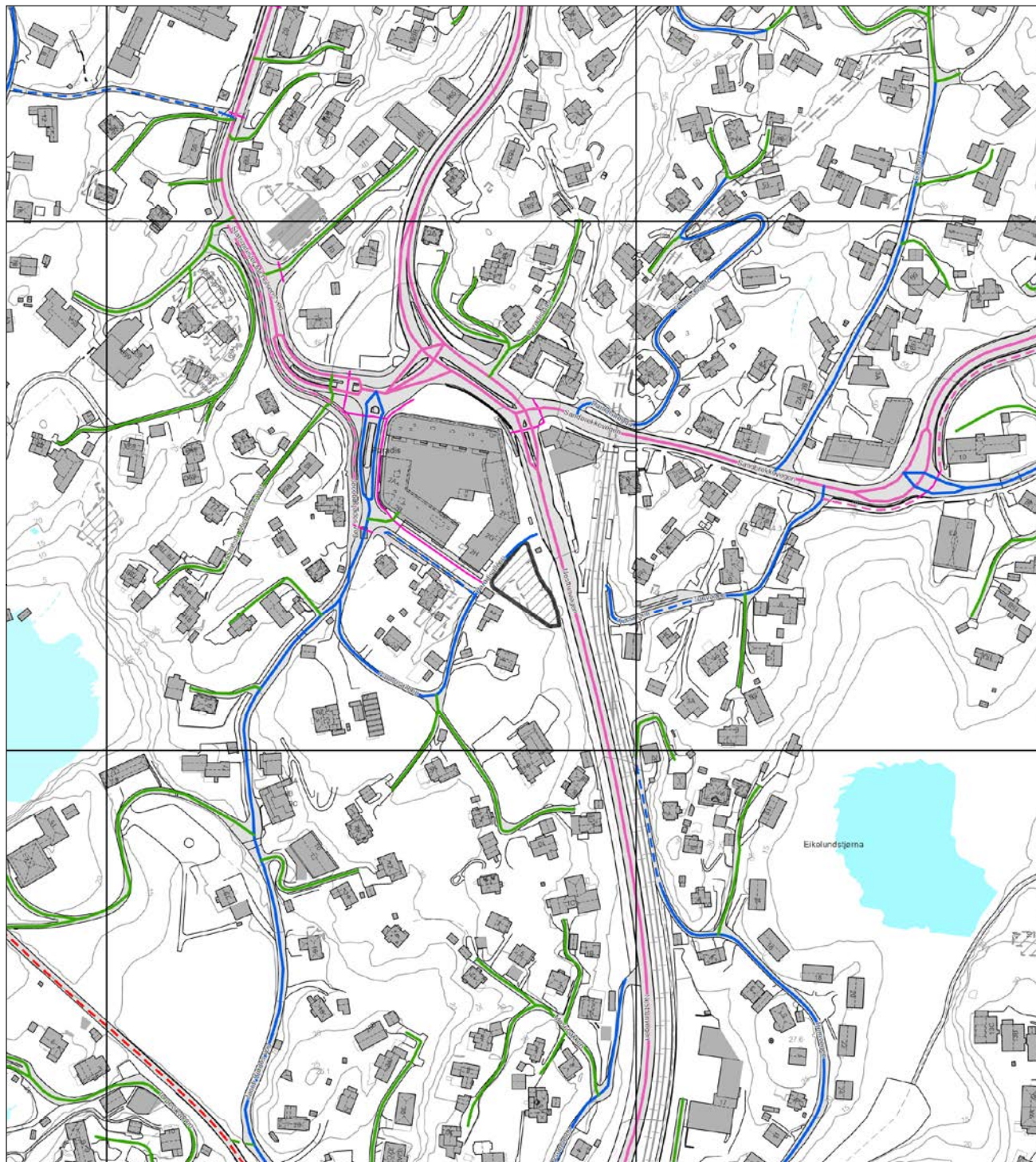
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 09.04.2024

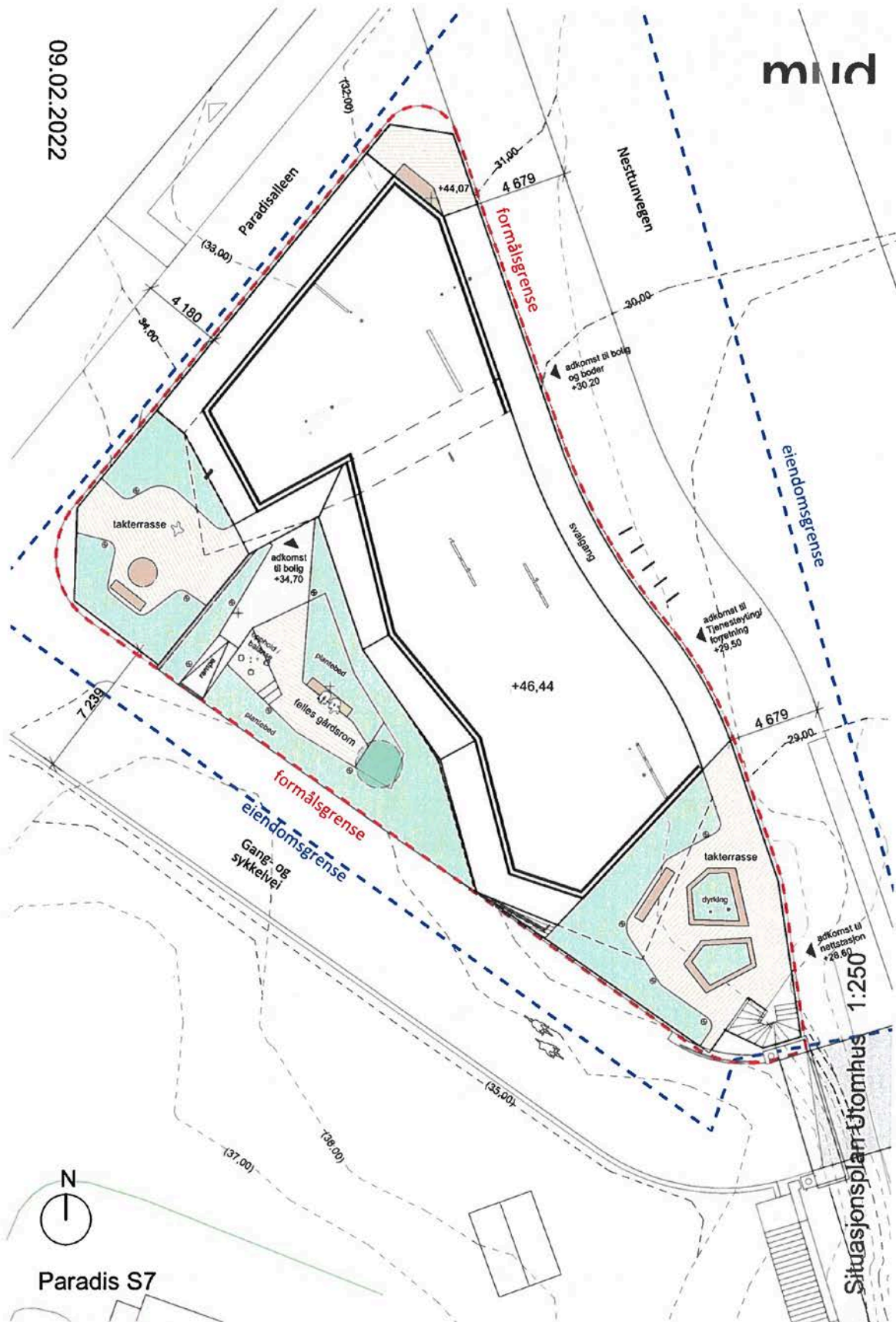
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/440/0/21

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



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

09.02.2022



Paradis S7

Nabolagsprofil

Nesttunvegen 3 - Nabolaget Paradis - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Paradis Linje 20, 49, 83, 530, 740, 934	0 min 0 km
Paradis Linje 1	2 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min 6.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 479 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 214 elever, 13 klasser	17 min 1.2 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 94 elever, 4 klasser	24 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 435 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	22 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	17 min 1.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

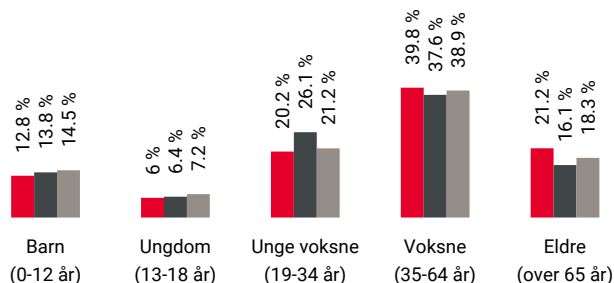
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paradis	2 006	919
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 77 barn	16 min 1.2 km
Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Paradis	2 min
PostNord	0.2 km
Kiwi Paradis	7 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 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

	Paradis fotballbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	0.6 km
	Hop ballbane kunstgress Fotball	16 min	1.2 km
	Paradis Helse	5 min	
	PDL Center Bergen	7 min	

Boligmasse



- 56% enebolig
- 5% rekkehus
- 32% blokk
- 7% annet

«Det er et flott villastrøk i en flott bydel, veldig mange hyggelige mennesker her som bryr seg om nabolaget sitt!»

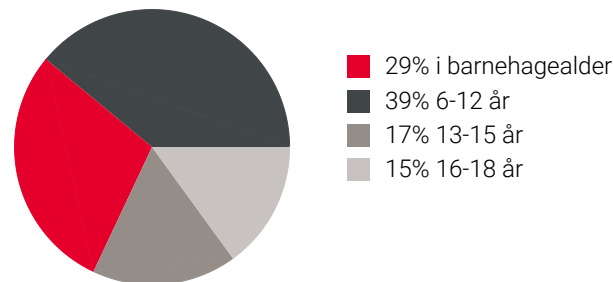
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Nesttun	6 min
	Vitusapotek Paradisalléen	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

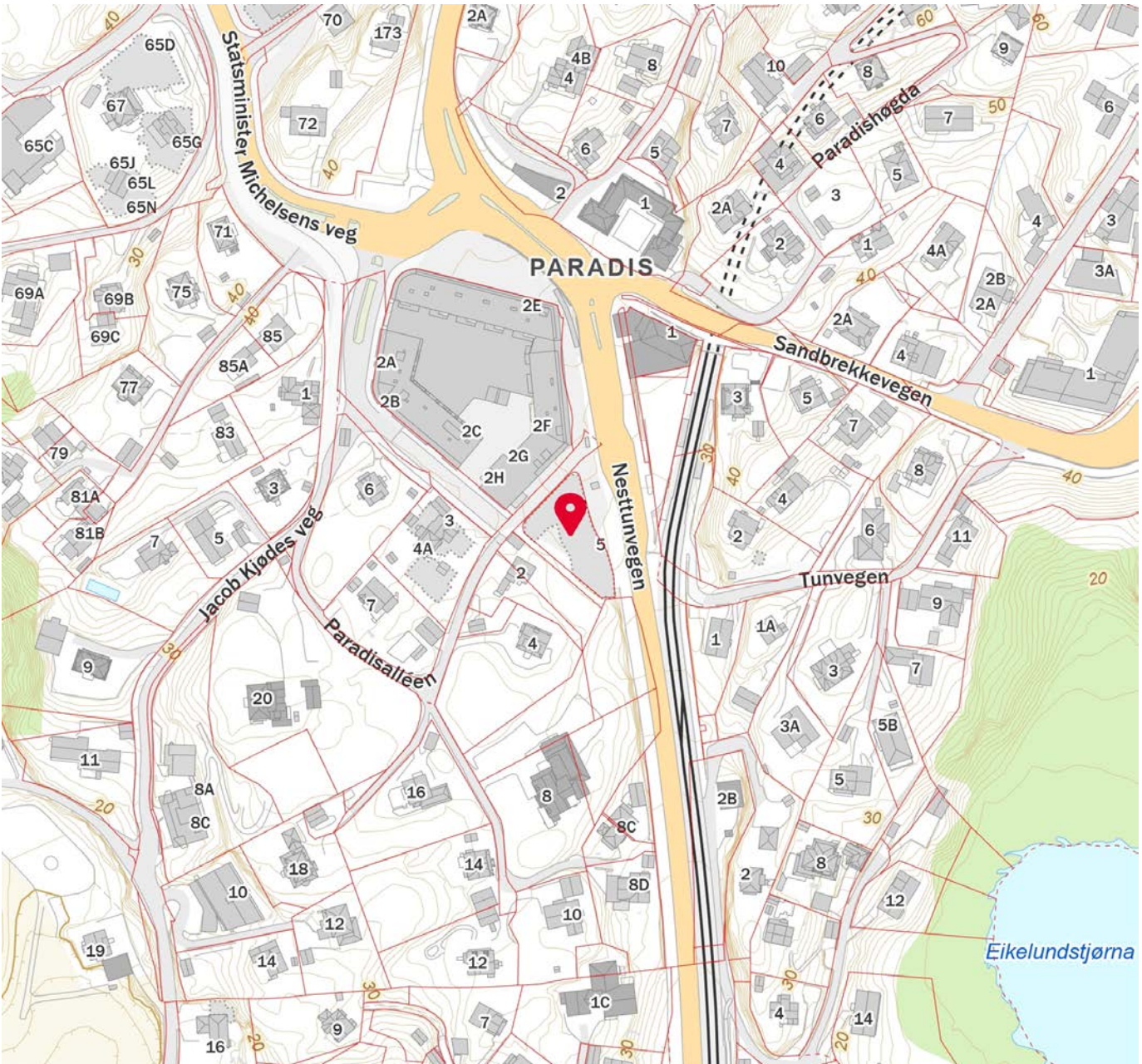
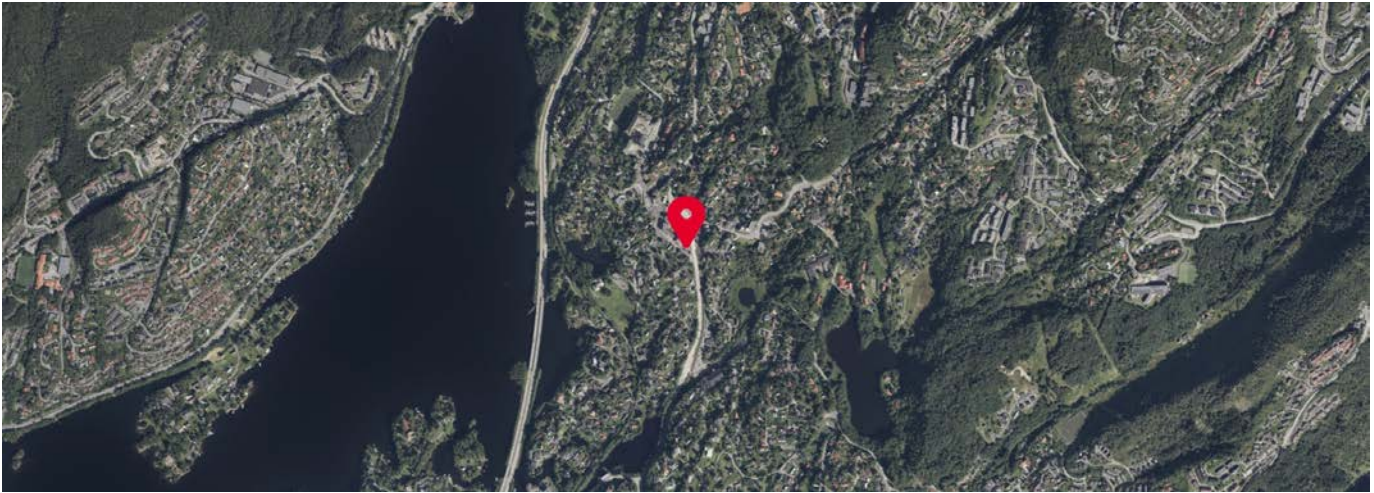
- Paradis
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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: Nesttunvegen 3
5232 PARADISMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Oppdragsnummer: 1505240228

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.06.2024

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