

The image shows a bright, modern living room. A light beige sofa is positioned in front of two large windows. The windows offer a view of a balcony with a metal railing, a rocky hillside, and a modern building in the background. A large green plant is placed near the windows. A round, white ceiling light fixture is visible. On the right wall, there is a colorful abstract painting. A white door is on the left side of the room. The floor is covered with a light-colored, shaggy rug.

aktiv.

Bildøyvegen 77, 5353 STRAUME

**Nyere (2025) og lekker 2-roms
leilighet i populære Nye Straume
Sjøfront!**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 794 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 485 390,-
Felleskostn.: Kr 9 713,-
Selger: Ane Sofie Solsvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 40/42.5 kvm
Tomtstr.: 839 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 758
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1505260058

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Bildøyvegen 77! Dette er en lekker 2-roms leilighet med sentral beliggenhet. Her kan man flytte rett inn og trives fra første stund.

Kort fortalt:

Ferdigstilt i 2025

Nybygg-garanti

Sørvestvendt beliggenhet med gode solforhold

Balkong på ca. 10 m²

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avdragsfrihet på fellesgjeld til 2035.

Heis i bygget

Sentral beliggenhet med gangavstand til Sartor Storsenter med bussterminal, dagligvarebutikker og fine tuområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	19
Nabolagsprofil	31
Andre vedlegg	34
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 2.5 kvm

BRA totalt: 42.5 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 40 kvm Stue/kjøkken, gang, bad, soverom

BRA-e: 2.5 kvm Ekstern bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

839 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Borettslaget er medeier i realsameiet som eier området fellesarealer utendørs.

Borettslaget har plikt til å delta i drift og vedlikehold av realsameiets eiendom.

Beliggenhet

En svært flott leilighet med sentral beliggenhet i et attraktivt boområde i Sotra Kystby!

Av dagligvarebutikker i området er tilbudet mangfoldig, med både Meny som ligger i byggets underetasje, samt Rema 1000 og Coop Obs kun et minuttss gange unna, ettersom alle ligger ved kjøpesenteret Sartor Storsenter. Senteret består av rundt 170 butikker og virksomheter, blant annet apotek, motebutikker, frisør og Vinmonopol. Det er også flere spisesteder i området, som blant annet iSushi, Egon og Milano Pizzeria, for å nevne noen.

Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo i et hyggelig og sentralt boområde med et godt utvalg av fasiliteter like utenfor døren. Et enklere hverdagsliv får man ikke!

Er man glad i å bevege seg ute, er det mange fine turmuligheter i området rundt boligen, som tur til Liatårnet eller en spasertur rundt Stovevatnet. Den gamle kirkevegen i Fjell er også verdt å nevne som et spennende turmål. Veien ble hovedsakelig benyttet av folk som skulle til og fra Fjell kirke, hvor det har vært kirkested i over 700 år. Turveien går også nær flere vann i et vakkert naturområde med lyng og fjellknauser. For de som foretrekker innendørs trening, ligger treningsstudioene CrossFit Kystby og In Shape Sotra kun få minutters spasertur unna.

Ønsker du å benytte deg av kollektivtransport, er nærmeste busstopp Straume terminal. Her går det hyppige avganger til flere bydeler, blant annet til Bergen sentrum. Ellers ligger Bergen lufthavn Flesland rundt 22 minutters kjøretur unna, samt cirka 19 minutter til Bergen jernbanestasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Innhold

Eiendommen er ikke gjennomgått av bygningssakyndig. Bygget ble ferdigstilt i mars 2025.

Areal og fordeling per etasje

4.etg: 43 m² BRA / 43 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Stue/kjøkken 19.7 m², bad 5.1 m², soverom 9.2 m², gang 4,1 m².

Balkongen måler 9.9 m².

Areal er hentet fra byggetegninger fra utbygger.

Standard

Velkommen inn!

Entré

Vi ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her er det pene farge- og materialvalg som skaper en moderne og innbydende atmosfære. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue / kjøkken

Fra entréen beveger vi oss inn i boligens romslige stue og kjøkken, målt til hele 19,7 m². Rommet fremstår lyst og moderne, med tidsriktige farger som harmonerer godt med det flotte gulvet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet er romslig og tidløst, med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har stilrene fronter og solid benkeplate som gir et moderne uttrykk. Over benkeplaten er det praktisk løsning som både er funksjonell og estetisk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som gjør matlagingen både enkel og effektiv.

Balkong

Fra stuen har man utgang til en romslig balkong på hele 9,9 m². Her ligger alt til rette for hyggelige måltider ute, avslappende stunder i solen og sosialt samvær på fine dager.

Bad

Boligen har et helfliset og moderne bad. Badet fremstår stilrent og funksjonelt, med gode løsninger som gjør hverdagen komfortabel.

Soverom

Soverommet er luftig og behagelig, med god plass til seng og tilhørende møbler. Rommet har en rolig atmosfære som gir gode forutsetninger for en god natts søvn.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. I følge eier er det mulig å leie parkeringsplass i Kystbygarasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0006506209

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

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

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

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000

Omkostninger kjøper

1 690 000 (Prisantydning)

1 794 000 (Andel av fellesgjeld)

3 484 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 485 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 494 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 497 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Informasjon om formuesverdi

Eiendommen ble ferdigstilt i fjor og megler har ikke kunne innhente formuesverdi.

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

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter nedbetaling fellesgjeld (2 240) og andel felleskostnader. Andel felleskostnader er felles TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 713

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2035 utgjøre ca kr 2 157,00 per måned for denne leiligheten.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 794 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget får IN-ordning (individuell nedbetaling) for fellesgjelden. Det vil si at hver enkel andelseier har mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld. Nedbetaling av fellesgjelden kan foretas ved å varsle Vestbo innen fastsatte datoer. Varslingsdatoer er innen 25.05 eller 25.11. Andelseier får til sendt faktura og Vestbo passer på at fellesgjelden og felleskostnader blir nedjustert pr 01.07 eller 01.01.

Andel fellesformue

Kr 68

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kvarteret Ørnen Borettslag

Organisasjonsnummer

935122961

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Kvarterer Ørnen borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160193120, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 02.03.2026: 69 444 000

Andel av saldo: 1 794 000

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.03.2065)

Avdragsfritt til 30.6.35

Det er inngått IN avtale på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2035 utgjøre ca kr 2 157,00 per måned for denne leiligheten.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Borettslaget ble etablert i 2025 og det foreligger ikke årsregnskap for fjoråret. Årsmøte for 2026 er pt. ikke avholdt.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 758 i Øygarden kommune. Andelsnr. 17 i Kvarteret Ørnen Borettslag med orgnr. 935122961

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 19.05.2025.
Tiltaket gjelder oppføring av bygg 3 Nye Straume sjøfront.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål i henhold til detaljregulering for S4
Straume sjøfront, vedtatt 20.06.2019

Kommuneplaner:

Planid: 124620130020

Navn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 18.06.2015

Delarealer:

Delareal 839 m

Arealbruk: Sentrumsformål,Framtidig

Id: 124620060044

Navn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.03.2006

Delarealer:

Delareal: 839 m

KPHensynsonenavn: H900_84

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner:

Id: 124620060044

Navn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.03.2006

Delarealer:

Delareal: 839 m

Arealbruk: Senterområde,Framtidig

Områdenavn: S4
Delareal: 839 m
KPREstriksjoner: Krav om reguleringsplan

Reguleringsplaner:
Id: 124620170001
Navn: Detaljregulering for S4 Straume sjøfront på gnr 35/26 m.fl. - Straume
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 20.06.2019
Delarealer:
Delareal: 233 m
Bestemmelsesområde: vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal: 771 m
Formål: Sentrumsformål
Felt navn: BS1
Delareal: 68 m
Formål: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Felt navn: BBS1

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

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

10 500 Grunnpakke
9 000 Oppgjørshonorar
20 000 Stor markedspakke (veil. 26.900,-)
10 000 Tilretteleggingsgebyr
1 900 Visninger/overtakelse per stk. (veil. 3.900,-)
6 725 Eierskiftegebyr Vestbo
4 729 Informasjon fra Vestbo
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ane Sofie Solsvik

Boligen

Bildøyvegen 77
5353 STRAUME

4626-35/758/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp høyskap ved siden av servanten

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp taklamper
/vegglamper

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

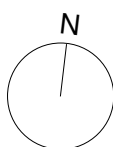
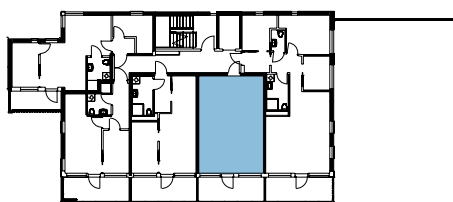
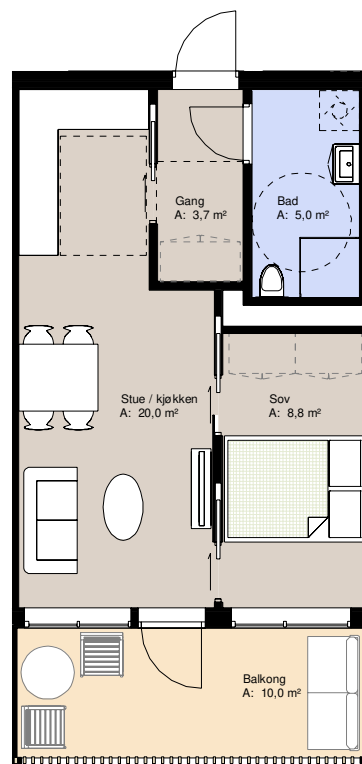
♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Leilighet nr. H3 H0402

BRA: 40,3 m²
 P.rom: 40,3 m²
 Soverom: 1
 Balkong: 10,0 m²
 Sportsbod: ca. 2,5 m²



etg. 04



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Kvarteret Ørnen Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 30.04.2025 kl 17:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Vestbo BBL, Strandgaten 196.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Valg av styret

- 2.1 Valg av styreleder
- 2.2 Valg av styremedlemmer
- 2.3 Valg av varamedlemmer

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.04.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Valg av styret

I henhold til vedtektene skal styre bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets sammensetning:

- Trond Losvik, på valg.
- Bjørnar Gilje, på valg.
- Svend Inge Stueland, på valg.

2.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

2.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

2.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for ett år om gangen.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i
_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL  3	STEMMESEDDEL  4

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kvarteret Ørnen Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo BBL, Strandgaten 196.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Andelseiere møtte 7.
I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter
Til sammen 9 stemmer.

Fra Vestbo BBL møtte Lisa Marlene Søvik. I tillegg møtte Charles A. S. Hazell fra Nordr Norge AS.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder var Lisa Marlene Søvik.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Møtereferent var Lisa Marlene Søvik.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Richard Hans Hasselgreen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke aktuelt.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Haukar Ali ble valgt som styreleder for to år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Samanta Plaude og Jonas Andre Hanch Haslund ble valgt som styremedlem for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for ett år om gangen.

Vedtak:

Nina Røssnes og Richard Hans Hasselgreen valgt for vara i ett år.

Styrets sammensetning etter valget:

- Haukar Ali, styreleder valgt for 2 år
- Samanta Plaude, styremedlem valgt for 2 år
- Jonas Andre Hanch Haslund, styremedlem valgt for 2 år
- Nina Røssnes, varamedlem valgt for 1 år
- Richard Hans Hasselgreen, varamedlem valgt for 1 år

Sak 3 Valg av delegat til Vestbo BBL sin generalforsamling

Rickard Hasselgreen velges som delegat til Vestbo BBL sin generalforsamling.

Protokoll ekstraordinært møte for Kvarteret Ørnen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søvik (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Richard Hasselgreen (sign.)	15.05.2025

Nabolagsprofil

Bildøyvegen 77 - Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Straume gard Linje 448	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... 434 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Foldnes skule (1-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Kolltveit skule (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	4 min 2.7 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	13 min 1.1 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	14 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sartorparken	6 min
Sartor Storsenter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

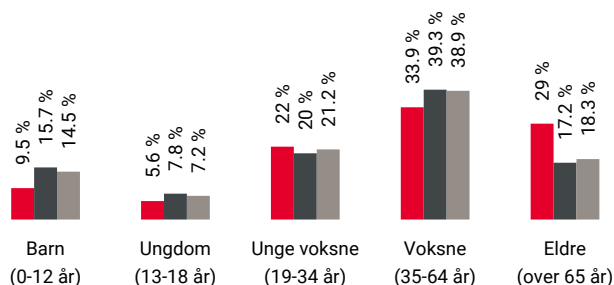
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Storhilleren	2 256	1 230
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 0.9 km
Straume barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 1.2 km
Straume barnehage (0-5 år) 113 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sartorparken	5 min
Meny Sartor Søndagsåpent	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



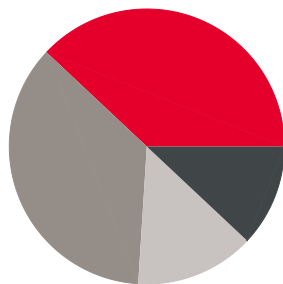
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Bildøy idrettsplass Fotball, sandvolleyball	12 min	1 km
	Fjell ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	12 min	1 km
	Sprek & Blid Straume	12 min	
	MyLife Sotra	15 min	

Boligmasse



38% enebolig
12% rekkehus
36% blokk
14% annet

«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sartor Storsenter

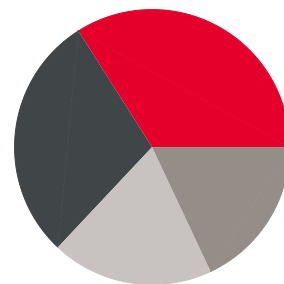
9 min



Vitusapotek Sartor Storsenter

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
29% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



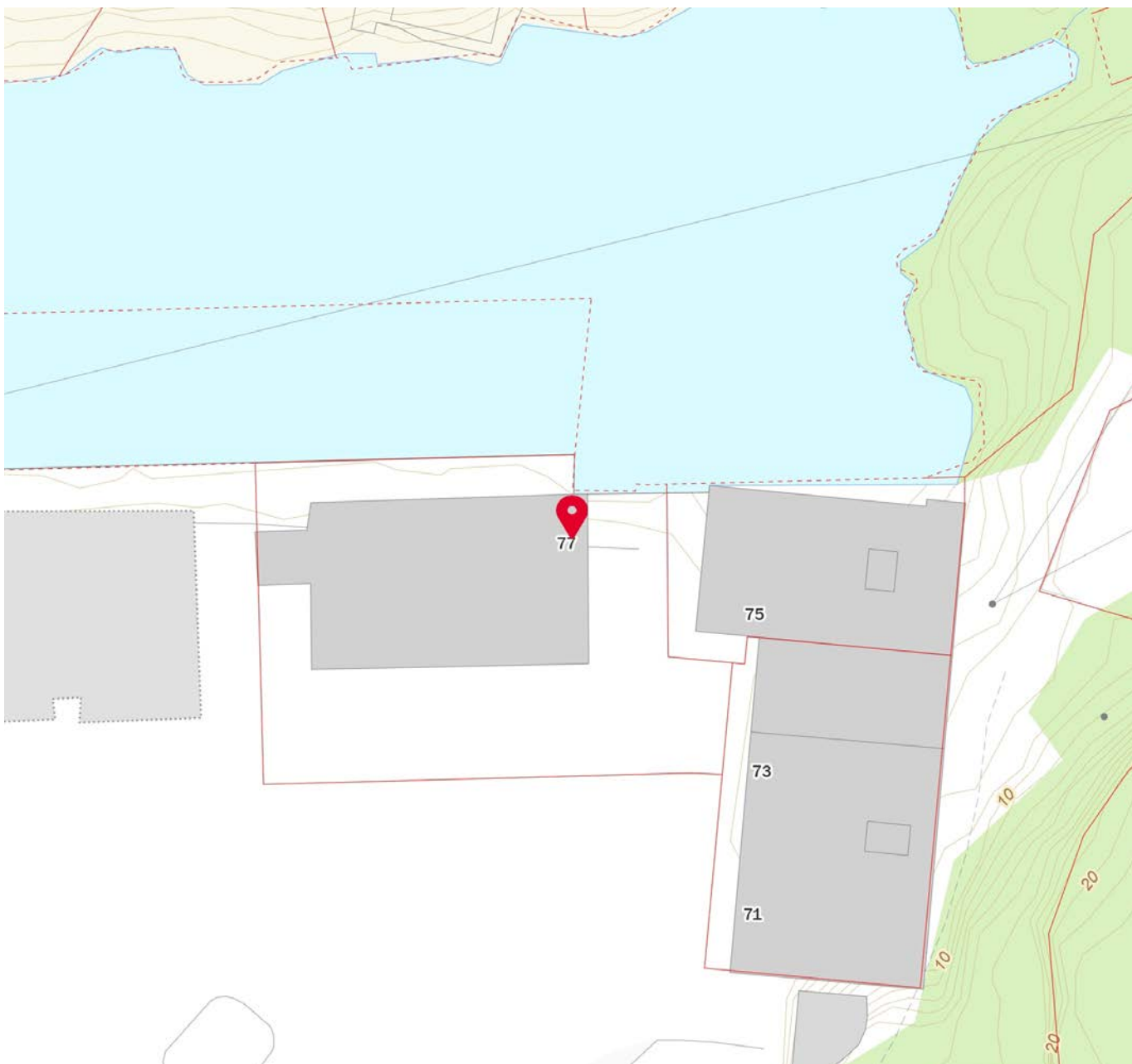
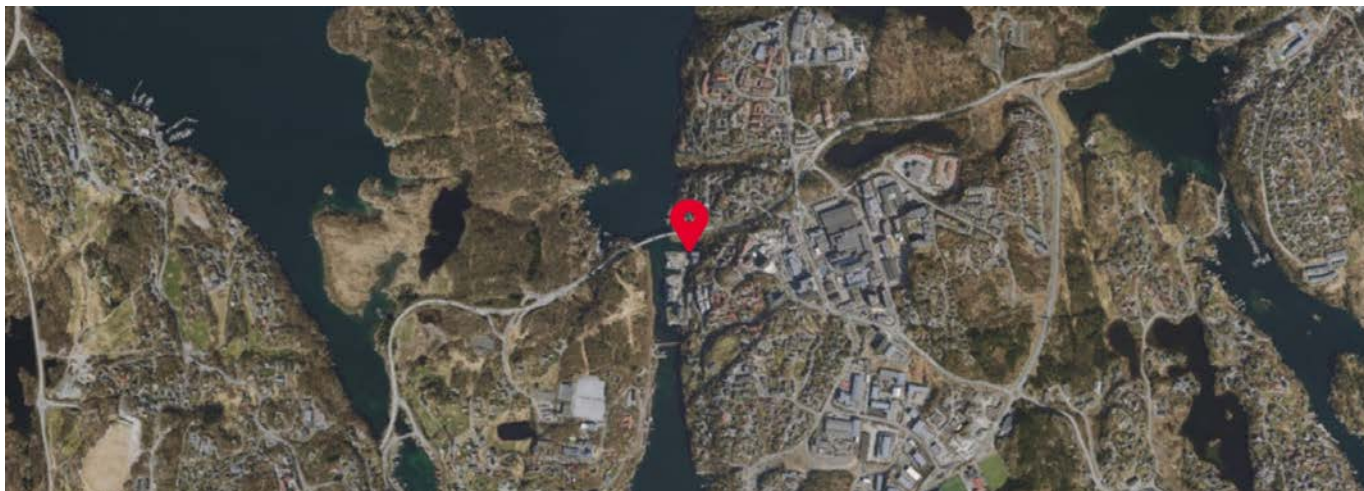
0%

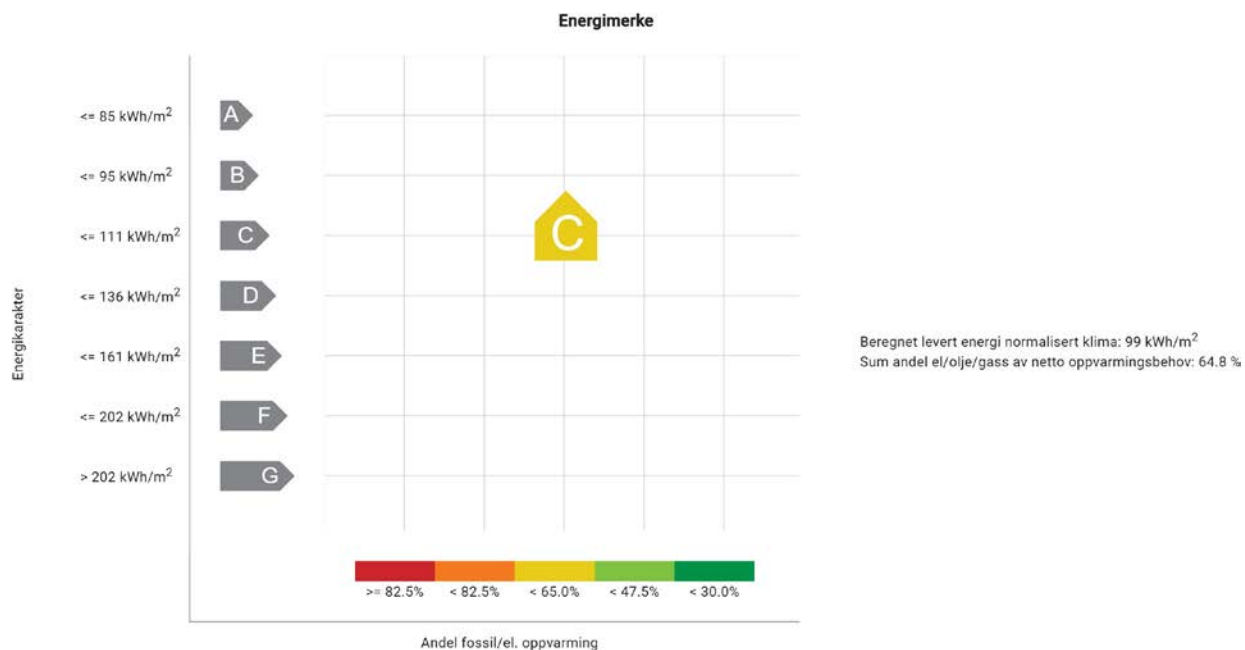
49%

Straume/Storhilleren
 Knarrevik/Straume
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







Beregnet årlig energibruk (levert energi)

Beskrivelse	Verdi [kWh]
Elektrisitet	155 366
Olje (fossil)	0
Gass (fossil)	0
Fjernvarme	70 560
Biobrensel	0
Annen energivare	0
Total energibruk	225 926

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner
Boligblokk

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Andreas Zieritz
Ansvarlig firma	NODERådgivende ingeniører AS
Ny bygning, byggeforskrift	TEK17
Lekkasjetallet er målt	25.01.2025

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	1 043,7	
Areal tak [m²]	285	
Areal gulv [m²]	285	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	423,9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	2 280	
Oppvarmet luftvolum [m³]	4 925	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,2	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,87	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	6	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	0,5	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	83	



Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	83	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]	1,3	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,55	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	0,87	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]	96	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling (EEF)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]	30	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0,6	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	16	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24	
Driftstid belysning (timer)	17	
Driftstid utstyr (timer)	17	
Driftstid varmtvann (timer)	24	
Oppholdstid personer (timer)	24	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,65	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,65	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,8	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	5,1	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming :	0,06	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,23	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0,9	



Inndataverdieryttervegger

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Boligblokk / Fasade Nord/ Standardvalg	0,2	428,7
Boligblokk / Fasade Sør/ Standardvalg	0,2	228,5
Boligblokk / Fasade Vest/ Standardvalg	0,2	213,8
Boligblokk / Fasade Øst/ Standardvalg	0,2	172,8
Sum/ snitt	0,2	1 043,7

Inndataverdiervinduer

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Boligblokk / Fasade Nord/ V02/ Standardvalg	0,87	0,6
Boligblokk / Fasade Nord/ V02a,02b,02c,02d/ Standardvalg	0,87	4,3
Boligblokk / Fasade Nord/ V03/ Standardvalg	0,87	0,9
Boligblokk / Fasade Nord/ V04,04a,04b,04c,04d/ Standardvalg	0,87	19
Boligblokk / Fasade Nord/ V05,05a,05b,05c/ Standardvalg	0,87	13
Boligblokk / Fasade Nord/ V06,06a,06b/ Standardvalg	0,87	8,2
Boligblokk / Fasade Nord/ V10,10a,10b/ Standardvalg	0,87	5,1
Boligblokk / Fasade Nord/ V01/ Standardvalg	0,87	7,9
Boligblokk / Fasade Nord/ YD03/ Standardvalg	0,87	2,3
Boligblokk / Fasade Sør/ V11/ Standardvalg	0,87	18,8
Boligblokk / Fasade Sør/ V12/ Standardvalg	0,87	21,5
Boligblokk / Fasade Sør/ V13/ Standardvalg	0,87	48,4
Boligblokk / Fasade Sør/ V15/ Standardvalg	0,87	18,8
Boligblokk / Fasade Sør/ V16/ Standardvalg	0,87	22,8
Boligblokk / Fasade Sør/ V17/ Standardvalg	0,87	48,4
Boligblokk / Fasade Sør/ YD01/ Standardvalg	0,87	82,8
Boligblokk / Fasade Vest/ V04,04a,04b,04c,04d/ Standardvalg	0,87	9,5
Boligblokk / Fasade Vest/ V08,08a,08b,08c/ Standardvalg	0,87	6,5
Boligblokk / Fasade Vest/ V18,18a,18b/ Standardvalg	0,87	14
Boligblokk / Fasade Øst/ V07,07a/ Standardvalg	0,87	21,7
Boligblokk / Fasade Øst/ V08,08a,08b,08c/ Standardvalg	0,87	8,7
Boligblokk / Fasade Øst/ V09,09a/ Standardvalg	0,87	18,7
Boligblokk / Fasade Øst/ V09b,09c/ Standardvalg	0,87	18,7
Boligblokk / Fasade Øst/ V18,18a,18b/ Standardvalg	0,87	1,1
Boligblokk / Fasade Øst/ YD02/ Standardvalg	0,87	2,3
Sum/ snitt	0,87	423,9

Inndataverdierytterdører

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
--------------------------	-----------------	------------



Inndataverdiergulv

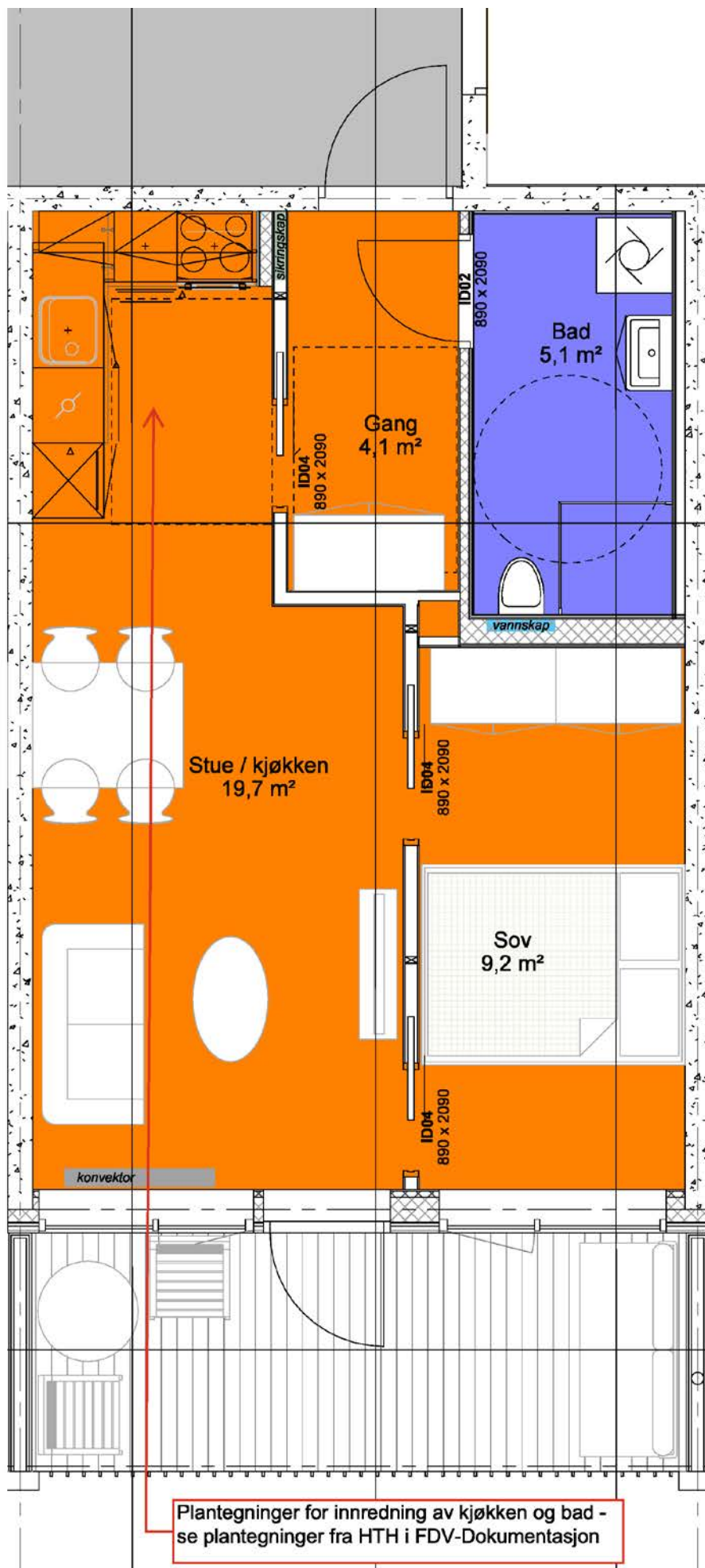
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Boligblokk/ Gulv på grunn/ Standardvalg	0,12	285

Inndataverdierdak

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Boligblokk/ Tak/ Kompakttak m. 200-250 mm betong, 350 mm isolasjon (lambda 37)	0,13	285

Inndataverdierskillekonstruksjoner

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
--------------------------	-----------------	------------	------	------------



Plantegninger for innredning av kjøkken og bad -
se plantegninger fra HTH i FDV-Dokumentasjon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Bildøyvegen 77
5353 STRAUME

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre