

aktiv.



Åstveitveien 35, 5106 ØVRE ERVIK

**Lys & lekker endeleilighet m/
terrasse på 18,4 kvm. 2 bad & 2
soverom. Fast garasjeplass. TEK17.
Attraktiv beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | 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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Felleskostn.: Kr 3 313,-
Selger: Boligbygg Vest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Tomtstr.: 2755.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 718
Gnr. 209, bnr. 718
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1505250047

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har den store gleden av å presentere Åstveitveien 35.

En lekker nyoppført leilighet i et attraktivt og nytt prosjekt, som grenser til sjø i solrike og naturskjønne omgivelser. Leiligheten har en flott beliggenhet uten sjenerende innsyn - hvor er det rikelig med lysinnslipp. Den moderne utformingen sørger for en praktisk og vedlikeholdsfri hverdag.

Kort fortalt:

Ferdigstilt i 2024 - KUN TG1

Ekstern bod på 5 kvm

Fast garasje plass

To soverom på hhv. 15m² og 8,6m²

1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, to bad og vaskerom

Kort vei til servicetilbud og turområder

Leiligheten inneholder:

Entré, gang, to soverom, to bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré(4m²), gang(8,8m²), bad(2,6m²), bad(5,8m²), vaskerom(2,4m²), soverom(8,6m²), soverom(15,2m²), stue og kjøkken(40,5m²).

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2755.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en nydelig beliggenhet i et etablert og naturskjønt og historisk område på Åstveit. Her kan man bo i landlige, herlige og grønne omgivelser omkranset av vakre tur og parkområder og med gangsti ned til sjøen. Det vil bli tilrettelagt for bading for store og små på eiendommen.

Har du en golfidenskap eller drømmer om å bli en "golfer" er man nærmeste nabo til Bergen Golfklubb, Bergens eldste (1937) og mest sjarmerende golfklubb.

Området innbyr til rekreasjon med flotte turområder like utenfor stuedøren med 100-meterskogen, Åstveitvannet og flotte turstier.

Det er også kort vei til fine friområder med badstrand på Våganeset. Gode muligheter for båt plass i nærområdet med båtmarina både i Åstveitvågen og i Eidsvåg.

Det er gangavstand til både barnehager og skole i området og kort vei til det flotte idrettsanlegget på Åstveit som også har en populær svømmehall. På Åstveit idrettsanlegg finnes en rekke aktiviteteter for både store og små barn. I tillegg til fotballbane, friidrettsbane, idrettshall, svømmehall, og badmintonhall er det sykkelbane, ballbinge, sandvolleyballbane, basketballbane, imponerende klatrestativer og enda litt til. Det er kort vei til buss med gode forbindelser.

Det er ca. 10 min. til Bergen sentrum og få min i bil til Åsane Storsenter der man finner et hav av butikker og servicetilbud. Det er søndagsåpen nærbutikk i Ervik.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 93 kvm BRA-i / 93 kvm P-rom

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

1.etg: Entré(4m²), gang(8,8m²), bad(2,6m²), bad(5,8m²), vaskerom(2,4m²), soverom(8,6m²), soverom(15,2m²), stue og kjøkken(40,5m²).

I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 5 kvm samt én fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre spotter i himling. Her får vi et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen en ekstern bod på hhv. 5 kvm.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi av store vindusflater og et naturlig lysinnslipp. Gulvet er belagt med et flott 1-stavs parkettgulv. Overgangen fra vegger til tak er selvsagt listefri – her er ingenting tilfeldig. Romløsningen gjør det enkelt å innrede med både sofa- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til terrasse målt til 18,4 kvm. Her er det god plass til utemøbler og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og en benkeplate i laminat. Over benkeplaten er det malte flater, og det er installert en stål oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap.

Soverom |

Leiligheten har to soverom med plass til dobbeltseng eller annet ønskelig møblement. Soverommene er målt til hhv. 15,2 kvm og 8,6 kvm. Rommene er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Bygningen er grundig isolert både for lyd og varme, slik at du kan være sikker på en god natts søvn.

Bad |

Badene er begge moderne og funksjonelle. Det første badet har et vegghengt toalett, en helstøpt servant og et skap med slette fronter under servant. Dusjen har dusjdører i klart glass. Det andre badet har også et vegghengt toalett, men her finner man en dobbel helstøpt servant med skuffer med slette fronter under. Dusjen er utstyrt med dusjdører i klart glass. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og et fordelerskap for rørsystemet.

Tekniske opplysninger |

- Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast plass som tinglyses som ideell andel i næringsseksjon. Det er klagt for elbil-lader.

Forsikringselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP4648079

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.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré og på badene, vannbåren gulvvarme i gangen og stue/kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 169

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 3 429,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 195 798

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 783 191

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og 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

92/2432

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, internett, garasje, strøm i fellesarealer og vedlikehold.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 313

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 6 291

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Åstveitvågen 33-35

Organisasjonsnummer

931082507

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 718, seksjonsnummer 10 i Bergen kommune. Gårdsnummer 209, bruksnummer 718, seksjonsnummer 19 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:

4601/209/718/10:

21.08.1916 - Dokumentnr: 903231 - Utskifting
Overutskiftning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1947 - Dokumentnr: 502584 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:76
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1971 - Dokumentnr: 500659 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:377
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1971 - Dokumentnr: 500662 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:380
Innført i grunnboken 4.7.94
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1980 - Dokumentnr: 11719 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1987 - Dokumentnr: 39649 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1990 - Dokumentnr: 2428 - Erklæring/avtale
Målebrev over d.e. med areal 9.570 m². A. 456
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1993 - Dokumentnr: 23739 - Erklæring/avtale
Avtaler om rettigheter og plikter ved bygging,drift og
vedlikehold av høyspenningsledning
Fra Åstveittunet og til Sjømennenes Helseheim
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407364 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om solidaransvar
Også for senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2021 - Dokumentnr: 144023 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315414 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315523 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2021 - Dokumentnr: 486707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Bestemmelse om plassering av kjøreport nær tomtegrense
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2022 - Dokumentnr: 226061 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2022 - Dokumentnr: 1297278 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:717
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2022 - Dokumentnr: 1297278 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:717
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 206656 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/2432

24.02.2023 - Dokumentnr: 206656 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718 Snr:19

24.02.2023 - Dokumentnr: 206656 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718 Snr:19
Gjelder sykkelparkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Punkthus B med privat uteoppholdsareal på terrasser på felt BB1. Attesten er datert 03.04.2024 og utstedt av Bergen kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål øvrig byggesone.
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Plannavn: REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN
Dekningsgrad: 100%

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 62340000

Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 38, 483 MFL., ÅSTVEITVEIEN, BOLIGER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 30.01.2019

Saksnr: 201205552

Dekningsgrad: 99,5%

PlanID: 6960000

Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 27.05.1991

Saksnr: 199613857

Dekningsgrad: 0,5%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 62340000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 99,5%

PlanID: 6960000

Reguleringsformål: 613 - Friluftsområde

Dekningsgrad: 0,5%

PlanID: 6960000

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: < 0,1% (0,1 m²)

PlanID: 62340000

Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad: < 0,1% (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 62340000

Sonetype: 310 - Ras- og skredfare

Dekningsgrad: 3,3%

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.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone ØB

Dekningsgrad: 99,5%

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur G

Dekningsgrad: 0,5%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 20241746

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 152 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 154 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100

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. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000,-

Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12 000,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler

June Bergesen
Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
june.helen.bergesen@aktiv.no
Tlf: 932 21 155

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

Salgsoppgavedato

10.03.2025

PLANTEGNING



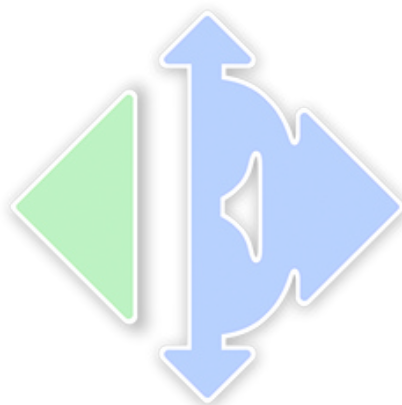
ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
Åstveitveien 35
5106 Øvre Ervik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 28/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:209, Bnr: 718
Hjemmelshaver:	Boligbygg Vest As
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	2 756 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boligbygg Vest As
Befaringsdato:	26.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eventuelle avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningssmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Kenneth Meyer

Kontaktperson: Kenneth Meyer

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert området på Øvre Ervik. Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp. Kort avstand til offentlig badeplass, Våganaset. Noen få minutter med bil til Åsane Storsenter, IKEA, skoler, idrettsanlegg, golfbane, treningssenter. Til Bergen Sentrum tar det cirka 10-12 minutter å kjøre, og 15 minutter med ekspressbuss om morgenen. Umiddelbar nærhet til flott turterreng i Åstveitskogen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 931 082 507

Navn/foretaksnavn: SAMEIET ÅSTVEITVÅGEN 33-35

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 22.03.2023

Stiftelsesdato: 24.02.2023

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,4m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 5m².

Oppvarming: Varmekabler i entré og på badene, vannbåren gulvvarme i gangen og stue/kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer etter byggeår. Boligen ble ferdigstilt i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	93	0	0	18	93	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	93	5	0	18	93	5
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(4m²), gang(8,8m²), bad(2,6m²), bad(5,8m²), vaskerom(2,4m²), soverom(8,6m²), soverom(15,2m²), stue og kjøkken(40,5m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

28/02/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badene.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:

©mstr.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflatene er fra 2024 og fremstod uten brukslitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereider

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereider.

Varmtvannsbereideren er plassert på vaskerommet og er av typen NIBE-anlegg.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250047	
Selger 1 navn	
Jon Olav Hatlegjerde	
Gateadresse	
Åstveitveien 35	
Poststed	Postnr
ØVRE ERVIK	5106
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505250047

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

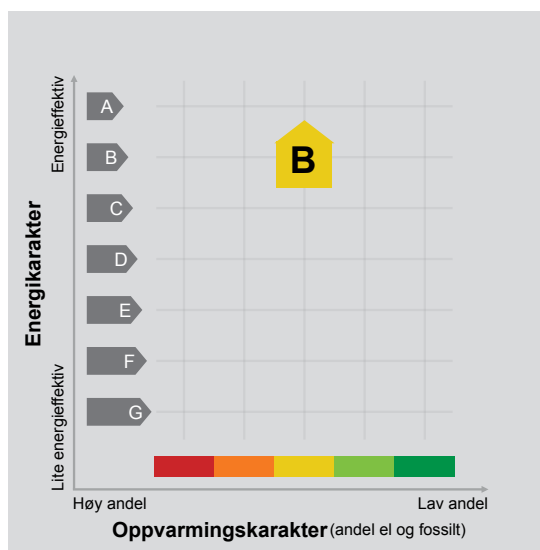
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Hatlegjerde	ce46b4d7a07b458384e9d2 5e296d28d6f8171358	28.02.2025 17:25:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250047

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åstveitveien 35
Postnummer	5106
Sted	ØVRE ERVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	718
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300853878
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-88967
Dato	07.03.2025
Innmeldt av	Miljøconsult AS



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

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

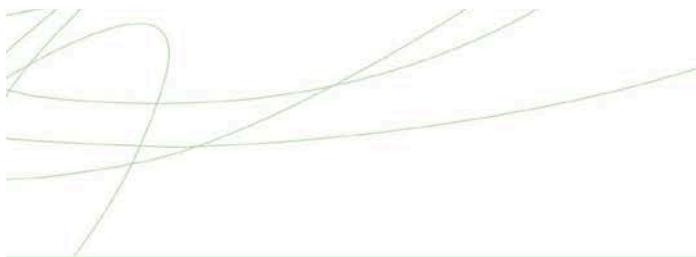
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

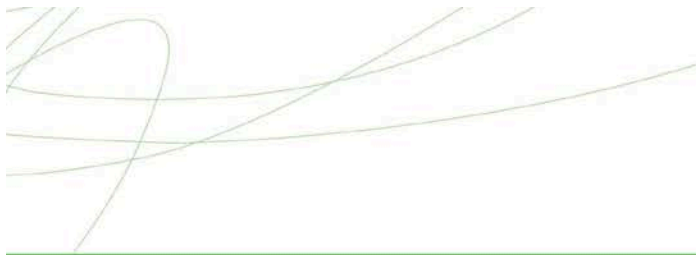
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Egendefinert

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 88

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

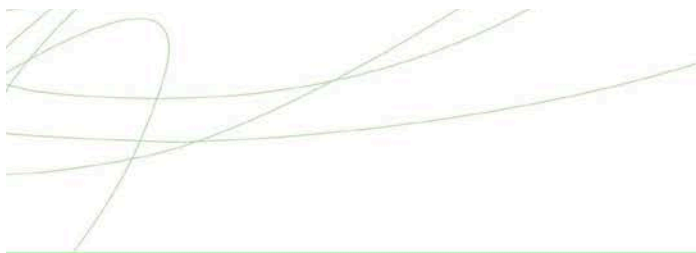
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Kontroller det balanserte ventilasjonsanlegget jevnlig for å sikre at det fungerer som det skal. Filteret bør skiftes jevnlig og en bør se til at aggregatet ikke har feilmeldinger og fungerer som den skal. Unngå unødvendig åpning av vinduer. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som sørger for nødvendig friskluft. Lufting medfører ekstra varmetap. Brukertiltak oppsummert Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet. Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke. Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av. Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur. Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Astveitveien 35	300853878	H0103	10	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	52 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	88 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m ²
Oppvarmet BRA	88 m ²
Totalt BRA	88 m ²
Oppvarmet luftvolum	230 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	77,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,72 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,34 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	43 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,38 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekkvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,68
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,17
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.3.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Miljøconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	37,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	49,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 507 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,64 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 833 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 507 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 507 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,1 %
--------------------------------------	--------

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I Sameiet Åstveitvågen 33-35

Dato: 22.5.2024 kl:19:00

Sted: Eidsvåg Fabrikker, Kantinen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Åstveit, 10.05.24

**Per Gunnar Hamnes
sign**

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Åstveitvågen 33-35, 22.05.24

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I Sameiet Åstveitvågen 33-35

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIE ÅSTVEITVÅGEN 33-35

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

Forslag:

Møteleder: Per Gunnar Hamnes

Referent: Kenneth Meyer

Oppmøte: blir registrert

2. Rapport fra styret

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 209 bnr 718 i Bergen kommune. Eiendommen består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje). De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringstegningene.

Næringsseksjonen omfatter garasjen og består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg på 36andeler for p-plass til bil som betjener Sameiet Åstveitvågen 33-35 og Sameiet Åstveitvågen 45-55 hver utgjørende 1/36. Fem av parkeringsplassene forbeholdt bildeleordning som er felles for eiendommene gnr 209 bnr 716, bnr 717 og bnr 718.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjonene er fellesareal. Hver boligseksjon vil også få andel i et realsameie som utgjøres av eiendom som skal deles fra gnr 209 bnr 715 i Bergen kommune. Eiendommen tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplanen

Nåværende styre

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Per Gunnar Hamnes	2023	2
Styremedlem	Kenneth Meyer	2023	2
Styremedlem	Anne Berit Bastesen	2023	1
Styremedlem	Kristoffer Smith	2023	1

Styret avholdt 3 møter, hvor 7 saker har vært behandlet og protokollert, samt BOB-nøkkel for garasjen, PH A/B som ble avtalt og godkjent via e-post. I tillegg har styret et godt samarbeid om oppfølging av de sakene vi arbeider med.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

Økning av husleien:

Husleien ble økt den 1. januar 2024. Det viste seg imidlertid at denne økningen ikke var tilstrekkelig for å dekke utgiftene knyttet til nye vedlikeholdsavtaler som ble inngått i løpet av året, samt ekstra overføringer til Sameie Åstveitvågen Felleseiendom. Som et resultat måtte styret fra og med 1. mai 2024 øke felleskostnadene med 40 prosent. Forhåpentligvis vil dette bidra til at det i budsjettet for 2025 blir en liten eller ingen økning i felleskostnadene for neste år.

Nye avtaler inngått høst 2023 / vinter 2024:

1. Renhold med EiR
2. Kontrollavtale på brann tavler og nødlys
3. Avtale med rørlegger
4. Serviceavtale på heisanleggene
5. Serviceavtale felles sanitæranlegg
6. Serviceavtale sprinkleranlegg
7. Månedlig testing og avlesing av trykk på sprinkleranlegget
8. Serviceavtale med NIBE
9. Eiendomsforvaltning fra BOB - årlig gjennomgang
10. HMS – BevarHMS
11. BOB nøkkel

Oppfølging Boligbygg Vest (BBV)

En detaljert rapport over utestående arbeider i fellesområdene i PH A og B ble sendt til BBV i desember 2023. Noen av punktene har blitt utbedret, men fremdriften i arbeidet med å lukke de identifiserte punktene går sakte. BBV lovde en opptrapping av innsatsen for å lukke de utestående aksjonene i uke 16.

Styret arbeider kontinuerlig for å sikre at alle punktene blir lukket. Vi har ennå ikke overtatt fellesområdene fra BBV. Overtakelsen vil finne sted når de utestående punktene er lukket og godkjent av styret. BOB vil være til stede under overtakelsen av når den tiden kommer.

HMS – BevarHMS

Vi har tatt i bruk BOBs HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) program. Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Vi har koordinert slik at styret i Sameiet Åstveitvågen 33-35 er ansvarlig for å følge opp HMS-aktivitetene i BOB systemet for eget sameie, garasjen og deler av fellesområdet. Det er gjennomført en rekke forebyggende tiltak på dette området, og styret har systematisert dette HMS-arbeidet for å sikre at kravene i internkontrollforskriften blir ivaretatt.

Hittil i år er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene som involverer Sameie Åstveitvågen 33-35 og garasje sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service og vedlikehold av VVS
- Service brannvarslingsanlegg
- Service og månedlig vedlikehold av sprinkler anlegg

Ferdigstillelse av mur på utsiden av garasjen

Arbeidet med muren på utsiden av garasjen er nå ferdigstilt. Dette har vært en viktig estetisk og funksjonell forbedring for sameiet.

Kostnadsfordeling mellom Sameiene - vedtekstendringer

Styret vil vurdere en rimelig fordeling av kostnadene mellom sameiene for garasjen og punkthusene. Dette arbeidet vil bli gjennomført i samarbeid med sameiet for rekkehusene og Sameiet Åstveitvågen 33-35. I denne prosessen vil vi gjennomgå eksisterende avtaler og den pågående driften som omfatter både garasjen og punkthusene for å sikre en rettferdig kostnadsfordeling. Vil medføre endringer i vedtekter.

BOB nøkler

Vi har fått installert BOB-nøkler, noe som gjør det mulig for oss å gi familie og venner tilgang til en app for å åpne garasjeporten, samt dørene til punkthus A (PH A) og punkthus B (PH B).

Bildelering og Gjesteparkering

Det er viktig for styret å sikre at bildeleringen og muligens gjesteparkeringen forblir adskilt fra beboernes parkeringsplasser, i tråd med utbyggers opprinnelige plan. Dette vil bidra til å opprettholde sikkerheten og privatlivet for beboerne i punkthusene.

Avtaler og fremtidig budsjett

Styret har et ansvar for å jevnlig vurdere behovet for inngåtte avtaler og reforhandle disse avtalene om nødvendig for å sikre at de fortsatt møter sameiets interesser og forhold.

Videre Fokus

Styrets fokus fremover vil være rettet mot å lukke de gjenværende utestående punktene fra utbygger, samt å fortsette arbeidet med de tidligere nevnte initiativene.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Arsoppgjøringsrapport

Sameiet Åstveitvågen 33-35
2023

Sameiet Åstveitvågen 33-35 Org.nr. 931982107

Dokumenter elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Åstveitvågen 33-35
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
2	161 328	0	175 000	410 000
3	46 577	0	0	108 000
	207 905	0	175 000	527 000
Driftskostnader				
4, 5	20 000	0	20 000	20 000
4	2 820	0	3 000	3 000
	0	0	2 500	0
6	86 933	0	86 000	346 800
7	12 719	0	11 000	45 750
	19 377	0	17 500	38 375
	4 500	0	0	0
	33 595	0	35 000	73 000
	179 944	0	175 000	526 925
	Driftsresultat	0	0	75
Finansinntekter og -kostnader				
	775	0	0	0
	775	0	0	0
	Resultat av finansposter	0	0	0
	Resultat	0	0	75
	Uttra annen EK	28 736	0	0
	Sum disponeringer	28 736	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 33-35

Dokumenter elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023Sameiet Åstveitvågen 33-35
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		31 718	0
Andre fordringer		20 073	0
Sum fordringer		51 791	0
Bankinnsk. og kontanter			
Innstående bank		81 777	0
Sum bankinnsk. og kontanter		81 777	0
Sum omløpsmidler		133 568	0
SUM EIENDELER		133 568	0

Balanserapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 33-35

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023Sameiet Åstveitvågen 33-35
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 736	0
Sum opptjent egenkapital		28 736	0
SUM EGENKAPITAL		28 736	0
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 917	0
Leverandørgjeld		77 095	0
Skyldige ott. myndigheter		2 820	0
Pålagt lønn, honorar, feriepenger		20 000	0
Sum kortsiktig gjeld		104 832	0
SUM GJELD		104 832	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 568	0

Bergen,
Styret for Sameiet Åstveitvågen 33-35Per Gunnar Hammes
styrets lederKenneth Meyer
StyremedlemAnne Berit Bastesen
StyremedlemKristoffer S Smith
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 33-35

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	62 537	0	95 000	163 500
3801 Andel driftskostnader	63 127	0	40 000	182 000
3816 Kabel-TV	35 664	0	40 000	73 500
Sum felleskostnader	161 328	0	175 000	419 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849 Felleseiendom	46 577	0	0	108 000
Sum andre inntekter	46 577	0	0	108 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften kryttrer seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	0	20 000	20 000
Sum styrehonorar	20 000	0	20 000	20 000

Sameiet Åstveitvågen 33-35

Org.nr. 931 082 507

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6326 Snemåking og brøyting	0	0	15 000	0
6336 HMS	0	0	0	10 000
6360 Renhold og matteleie	0	0	6 000	65 000
6365 Kostnader felleseiendom	46 575	0	0	108 000
6372 Heis	0	0	12 500	30 000
6374 Ventilasjon	0	0	0	34 000
6375 TV/Bredbånd	40 248	0	40 000	73 500
6390 Generelle kostnader	0	0	5 000	8 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	7 500	18 300
6940 Porto	110	0	0	0
Sum driftskostnader	86 933	0	86 000	346 800

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602 Vedlikehold rør og sanitær	12 719	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	2 500	18 750
6604 Vedlikehold utvæntlig anlegg	0	0	2 500	22 000
6690 Vedlikehold	0	0	6 000	5 000
Sum vedlikehold	12 719	0	11 000	45 750

Note 8 - Disponible midler





	2023	2022
Periodens resultat	28 736	0
Endring i disponible midler	28 736	0
Disponible midler 31.12.	28 736	0

Sameiet Åstveitvågen 33-35

Org.nr. 931 082 507

Dokumentet er elektronisk signert

0637 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Sandström, Kristoffer S	2024-03-20	Bastesen, Anne Berit Holt	2024-04-04
Identification		Identification	
 Sandström, Kristoffer S		 Bastesen, Anne Berit Holt	
Name	Date	Name	Date
Hamnes, Per Gunnar	2024-04-22	MEYER, KENNETH	2024-05-02
Identification		Identification	
 Hamnes, Per Gunnar		 MEYER, KENNETH	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

4. Vederlag til styremedlemmer

Ingen vederlag er gitt til styremedlemmene – alt arbeid utføres på pro bono-basis.

5. Valg av styre

VALGKOMITE: Styret har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år. Følgende er forslag til kandidater:

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Kenneth Meyer	2023	2
Styremedlem	Kristoffer Smith	2023	1
Styremedlem	Dag Samsonsen	2024	2
Styremedlem	Åpen		

6. Andre/Innkomne saker

- Husordensregler 33-35
- Vedtektsendringer - informasjon

Vedlagt innkalling:

- **VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅSTVEITVÅGEN 33-35**
- **Husordensregler for Sameiet Åstveitvågen 33-35**

Husordensregler for Sameiet Åstveitvågen 33-35

(Vedtatt på sameiermøte 22.05.2024)

1. Generelt

- 1.1. Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et godt bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø.
- 1.2. Husordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om husordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.3. Forslag eller klager sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i § 26 i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2. Bruken av bruksenheten

- 2.1. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen i henhold til § 25 i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
- 2.2. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand og andre som han eller hun har gitt adgang til eiendommen.
- 2.3. Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av bruksenheten i henhold til vedtektenes pkt. 7-1.
- 2.4. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nødvendig tillatelse innhentes fra offentlig myndighet hvis det er nødvendig.

3. Bruken av fellesarealer

- 3.1. Sameierne/beboerne plikter å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte og bidra til å holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 3.2. Gjenstander tilhørende sameiere/beboere skal ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten styrets samtykke.
- 3.3. All skade som påføres felleseiendom, skal erstattes av den eller de som forvolder skaden. Hvis skaden påføres av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 3.4. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skader forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 3.5. Ved innleid arbeid plikter seksjonseier å foreta nødvendig eventuelt ekstra renhold i fellesområdene. Seksjonseier skal sørge for at det vises nødvendig hensyn/varsomhet. Skade forvoldt på eiendommen under oppussing, må erstattes av seksjonseier.
- 3.6. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer, inkludert garasje.
- 3.7. Alle byggets ytterdører til det fri skal holdes låst.

4. Brannforebyggende tiltak

- 4.1. Alle seksjonseiere/beboere har plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens branninstruksjoner. Disse er oppslått i inngangspartiet og publisert på sameiets hjemmeside.
- 4.2. Bruk av åpen ild må skje på forsvarlig måte.
- 4.3. Bruk av kullgriller er ikke tillatt på terrassene.
- 4.4. Trapper/trappehus med inngangsparti er rømningsveier og skal holdes ryddige.
- 4.5. Lagring av gass i boder er ikke tillatt.
- 4.6. Lagring av brennbart materiale skal skje på en trygg måte.

5. Ro

- 5.1. Det skal være vanlig ro i boligen og på fellesområder.
- 5.2. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 5.3. Mellom kl. 23 og kl. 08 skal det være nattero. Hvis det skal holdes selskap i en seksjon som varer utover kl. 23, skal andre beboere i sameiet bli varslet i god tid hvis de kan bli forstyrret.
- 5.4. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke forstyrr andre seksjonseiere/beboere. All høy musikk er forbudt under nattero. Utenfor denne tiden må det også tas hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter.
- 5.5. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.
- 5.6. Oppussing skal ikke forårsake unødvendig støy for naboene. Støyende arbeid som banking eller boring skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag eller helligdager, med mindre det er reparasjon etter en plutselig skade.
- 5.7. Seksjonseieren som leier inn arbeidskraft, må sørge for at ovennevnte punkter, samt punkt 5.2, blir kommunisert og overholdt.
- 5.8. Hvis du skal utføre arbeid som kan forårsake støy, er det god naboskikk å informere om dette på informasjonstavlen ved inngangspartiet.

6. Dyrehold

- 6.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke forårsake ulemper for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19.

7. Boss

- 7.1. Avfallskonteinere er kun til bruk for husholdningsavfall, papp/papir, samt sortert plast og matavfall. Bruk returpunkt for annet avfall.
- 7.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og lukkes tett før det kastes i restavfall konteiner.
- 7.3. Matavfall pakkes godt inn i matavfallsposer, Reke-/fiskeavfall skal pakkes i to matavfallsposer før det kastes i matavfall konteiner. Om sommeren bør Reke-/fiskeavfall lagres i fryser til dagen før tømming av matavfall – anbefaling fra BIR.
- 7.4. Papir og sammenbrettet papp og plast legges i relevante i konteinere. Husk å dele opp bosset slik at det ikke setter seg fast i nedsuget.
- 7.5. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 7.6. Det er ikke tillatt å kaste flytteavfall, materiale, elektriske apparater og utstyr, samt gjenstander som deler av møbler, inkludert hagemøbler, i eller ved søppelkonteinere. Dette skal leveres på gjenvinningsstasjon.

8. Fasadeendring, parabol, antenner, varmepumper med videre

- 8.1. Fasadeendringer er ikke tillatt uten styrets samtykke.

- 8.2. Den enkelte sameier/beboer kan ikke installere antenner, paraboler, varmepumper, solcellepanel eller lignende på eiendommens fasader (inkludert egne terrasser) eller fellesarealer uten styrets godkjenning.
- 8.3. Fasadeendringer og/eller installasjoner som omfattes av punkt 8.1. og 8.2., og som er utført uten styrets godkjenning, kan tilbakeføres/fjernes for eiers regning og risiko.

9. Parkering

- 9.1. Biler skal parkeres i felles garasjeanlegg. Gjester skal parkere på gjesteparkering i garasjen.
- 9.2. Parkering av yrkesbiler skal skje i utvidet lomme ved bakken, ikke ved inngangspartiet.
- 9.3. Plassene i garasjeanlegg skal holdes ryddige.
- 9.4. Det er ikke tillatt å lagre annet innenfor egen parkeringsplass enn det som normalt tilhører bilen.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig varsel til den aktuelle seksjonseieren med en frist på minst en måned til å rette opp de påklagede forhold. Se også Husordensreglenes punkt 1.4. og 1.5.
- 10.2. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand, leietaker eller andre personer som gis adgang til eiendommen ellers. Sameiets vedtekter vil gi nærmere bestemmelser om reaksjoner ved brudd på husordensreglene.

Ut over dette vises det til sameiets vedtekter

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Åstveitvågen 33-35

Sted: Eidsvåg fabrikker Kantinen

Dato: Onsdag 22.mai 2024

Møtet ble åpnet av: Per Gunnar Hamnes

Til stede fra styret: Per Gunnar Hamnes

Kenneth Meyer

Kristoffer Smith

Anne Berit Bastesen

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent / ~~Ikke Godkjent / Innvendinger~~

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 6

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 6

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Per Gunnar Hamnes

Vedtak: Per Gunnar Hamnes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Kenneth Meyer

Vedtak: Kenneth Meyer

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e):

Vedtak:

Svein T. Hagan Beata Gozzielowska

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare **om det er nødvendig**, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023/24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak:

Godkjent

-
- Bidragsordning
Sjekkantall.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Godtjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 0 // Ingen vederlag er gitt til styremedlemmene – alt arbeid utføres på pro bono-basis.

Vedtak:

Kr —

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: —

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Per Gunnar Hamnes	2023-2025
Styremedlem	Kristoffer Smith	2023-2024
Styremedlem	Anne Berit Bastesen	2023-2024
Styremedlem	Kenneth Meyer	2023-2025

Forslag til kandidater:

Som under:

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kenneth Meyer	2024-2025
Styremedlem	Kristoffer Smith	2024-2025
Styremedlem	Dag Samsonsen	2024-2026

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

P.G. Lammes

Referent

Kenneth Høyer

Protokollunderskriver

~~Beata Seelmeier~~

Protokollunderskriver

Sag Sunstein

Beata Seelmeier - teknisk

VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅSTVEITVÅGEN 33-35

Gnr 209 bnr 718 i Bergen kommune

Fastsatt av utbygger Boligbygg Vest AS i forbindelse med søknad om seksjonering.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Åstveitvågen 33-35.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 209 bnr 718 i Bergen kommune. Eiendommen består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje).

De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringstegningene.

Næringsseksjonen omfatter garasjen og består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg på 36 andeler for p-plass til bil som betjener Sameiet Åstveitvågen 33-35 og Sameiet Åstveitvågen 45-55 hver utgjørende 1/36. Fem av parkeringsplassene forbeholdt bildeleordning som er felles for eiendommene gnr 209 bnr 716, bnr 717 og bnr 718.

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

Hver boligseksjon vil også få andel i et realsameie som utgjøres av eiendom som skal deles fra gnr 209 bnr 715 i Bergen kommune. Eiendommen tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplanen.

§ 3 Formål

Sameiets hovedformål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks avfallshåndtering, lås-system, felles utomhusbelysning for eiendommen.

§ 4 Disposisjonsrett

4.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Boligseksjoner med tilknyttet av andel i næringsseksjonen har rett til å bruke et antall parkeringsplasser som svarer til eierandelen i næringsseksjonen. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjesameiet som retten til bruk av bestemte parkeringsplasser, herunder om rett for personer med nedsatt funksjonsevne til å benytte tilrettelagte parkeringsplasser. Det er videre fastsatt begrensninger i retten til salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet Åstveitvågen 33-35 og Sameiet Åstveitvågen 45-55.

4.2 Rett til bruk

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

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

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

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

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

§ 5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Felleskostnader skal fordeles på følgende måte:

5.1

Kostnader som gjelder alle seksjonene, for eksempel forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøken. (Dette gjelder likevel ikke kostnader til forretningsfører knyttet til eierskifte som skal betales av selger).

5.2

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen, for eksempel kostnader til renhold og vedlikehold av garasjen, strøm til lading, lys, oppvarming, ventilasjon, drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg, drift og vedlikehold av garasjeport, låssystem, oppmerking av p-plasser mv skal belastes næringsseksjonen.

(I garasjesameiets vedtekter er det fastsatt at andelen av sameiets kostnader som gjelder garasjen og kostnadene som kun gjelder garasjen skal fordeles etter eierbrøken for sameierne i garasjesameiet, likevel slik at kostnader til strøm til lading av el-bil fordeles **mellom sameierne** etter faktisk forbruk på hver sameier som er tilknyttet ladeanlegget.)

5.3

Kostnader som gjelder alle boligseksjonene, for eksempel innvendig og utvendig vedlikehold og renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av heiser, belysning og oppvarming av fellesarealer felles VVS-anlegg, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styret bør også utgjøre styret i garasjesameiet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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 skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 7 Vedlikehold

7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 8 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Boligselskapets navn	637	Sameiet Astveitvågen 33-35
Budsjett år	2025	

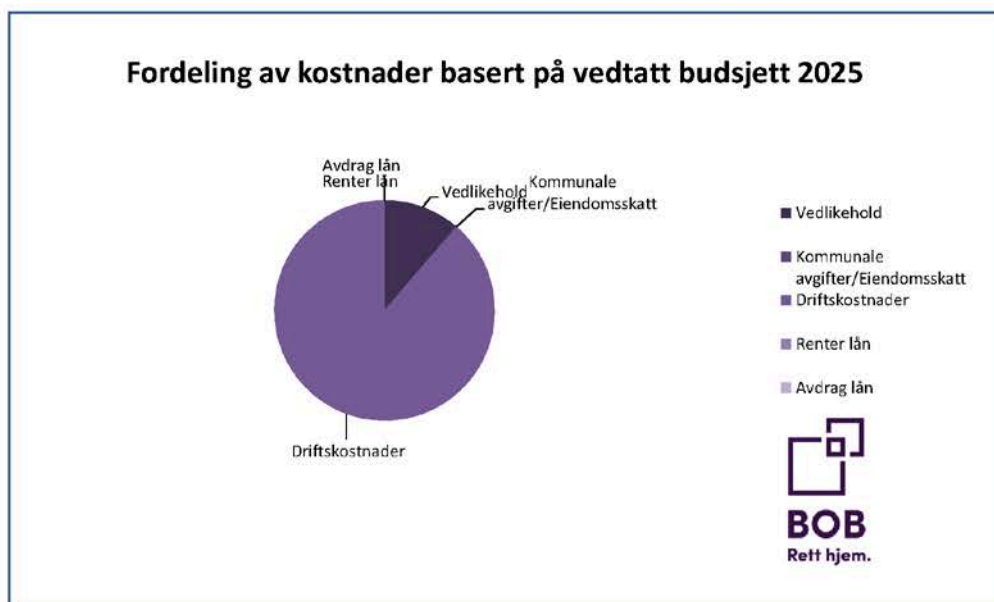
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	80 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	628 240	88 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	5 050	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	713 290	100 %

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

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

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

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



BOB BBL
desember 2024



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/718/0/0
Utlistet 24. februar 2025

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
6446281550	Grunneiendom	0	Ja	2 755,7 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62340000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 38, 483 MFL., ÅSTVEITVEIEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.2019	201205552	99,5 %
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.05.1991	199613857	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,5 %
6960000	613 - Friluftsområde	0,5 %
6960000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,1 m ²)
62340000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62340000	310 - Ras- og skredfare	3,3 %

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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Skrevet ut 24. februar 2025



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 begrensningsslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/718/0/0
Dato: 24.02.2025 Adresse: Åstveitveien 35 m.fl.

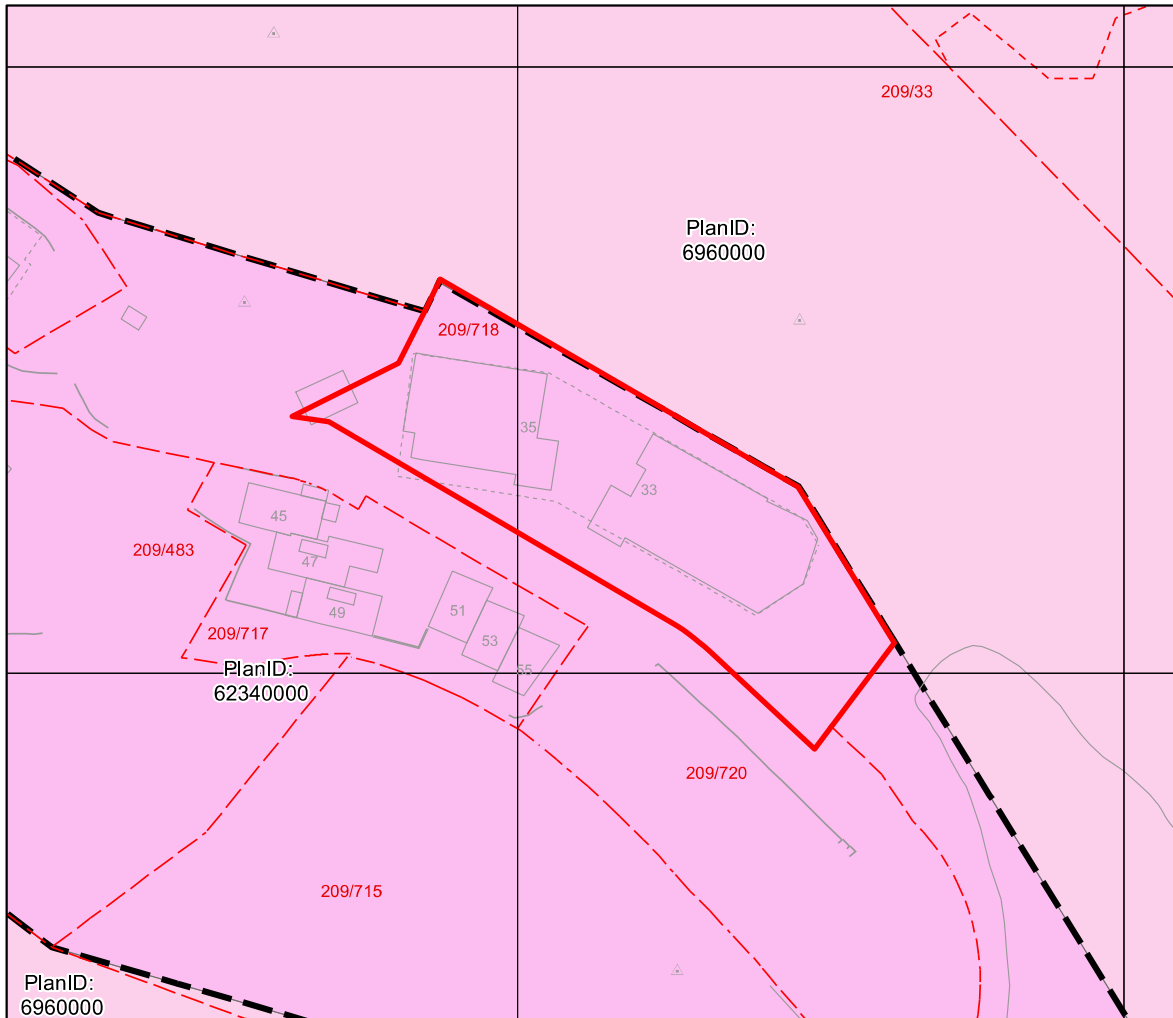


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
62340000, 6960000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen




Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

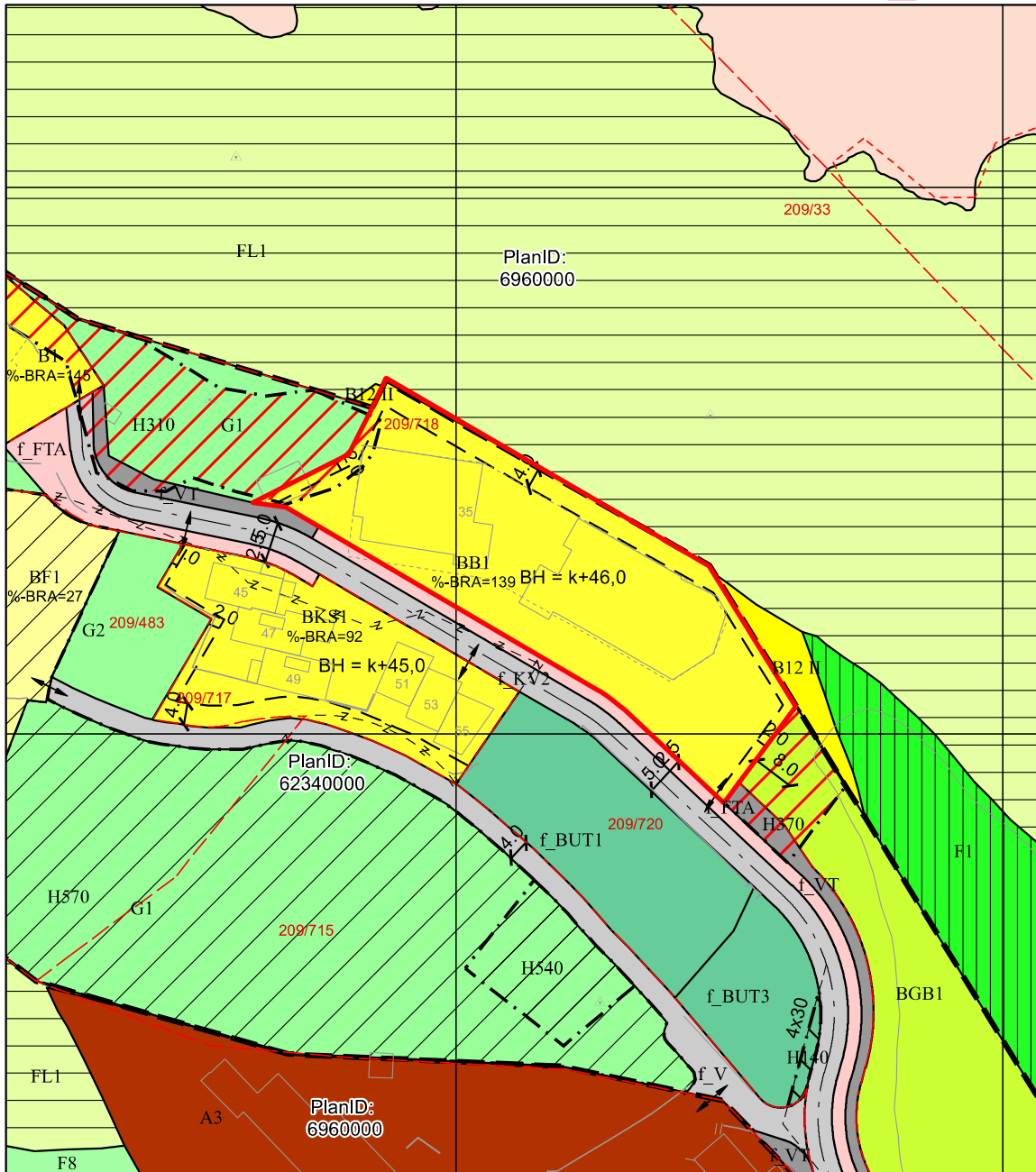
Målestokk: 1:1000
Dato: 24.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 209/718/0/0
Adresse: Åstveitveien 35 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje


 1259 - Måle- og avstandslinje


Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone


 Faresone

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Område for særskilt angitt allmenntillegget formål

 Park


 Friluftsområde (på land)

 Golfbane

 Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5


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

 1110 - Boligbebyggelse

 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1450 - Golfbane


 1600 - Uteoppholdsareal

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


 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3001 - Grønnstruktur




BERGEN
KOMMUNE

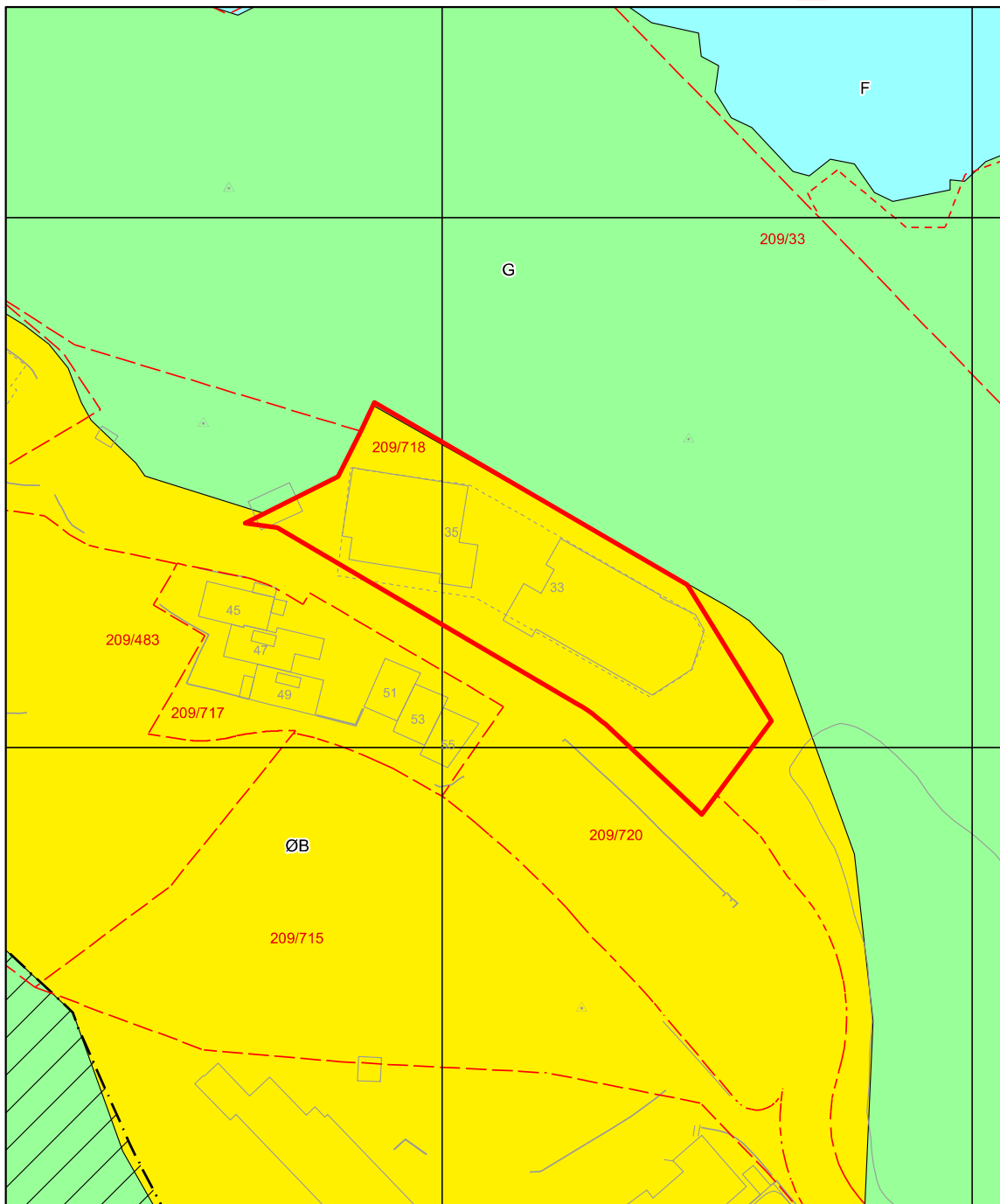
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/718/0/0
Dato: 24.02.2025 Adresse: Åstveitveien 35 m.fl.








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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
 Angitthensyn landskap	 Øvrig byggesone
	 Grønnstruktur
	 Friluftsområder

Nabolagsprofil

Åstveitveien 35 - Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Åstveit Linje 31, 87	3 min 0.3 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11.2 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 141 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	5 min 2.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	8 min 4.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 3.6 km

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

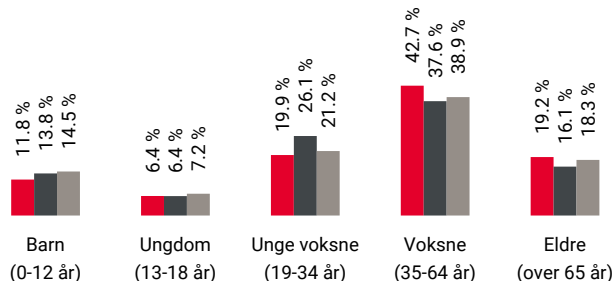
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ervik/Åstveit	1 653	755
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Våganeset Maritime barnehage (1-5 år) 18 barn	2 min 0.2 km
A2g friluftsbarnhage (0-5 år) 89 barn	23 min 1.7 km
Ervik barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Joker Ervik Post i butikk, søndagsåpent	25 min 1.9 km
Rema 1000 Eidsvåg PostNord	6 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



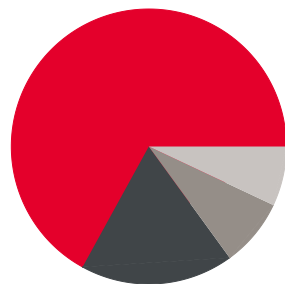
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Kalvatræet skole Aktivitetshall, ballspill, basket	18 min	1.3 km
	Tertnes VGS basishall turn Turnhall	21 min	1.4 km
	Mudo Åsane	5 min	
	MOVA Eidsvåg	6 min	

Boligmasse



- 67% enebolig
- 18% rekkehus
- 8% blokk
- 7% annet

«Landlig , luftig og sentralt. Fint for store og små.»

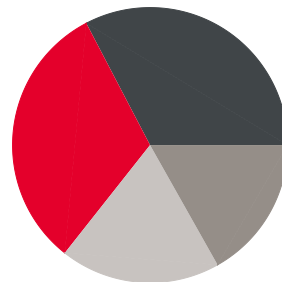
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Åsane Storsenter	6 min
	Eidsvåg Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Ervik/Åstveit
- 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Åstveitveien 35
5106 ØVRE ERVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn HellandTelefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre