

aktiv.



Breiviken 3A, 5042 BERGEN

**Lekker 4-roms toppleilighet i
Breiviken | Stor privat takterrasse
& balkong | 2 bad + vaskerom |
P-plass m/ elbillader!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 580 000,-
Omkostn.: Kr 315 850,-
Total ink omk.: Kr 12 895 850,-
Felleskostn.: Kr 4 596,-
Selger: Fredrik Andre Aasebø
Kristine Kristensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 133/138 kvm
Tomtstr.: 1235 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 2151
Gnr. 168, bnr. 2151
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1503250287

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Breiviken 3A – en eksklusiv 4-roms toppleilighet i front av Merinoparken. Hjørneleiligheten har solrik beliggenhet, to private uteplasser og nydelig utsikt mot innseilingen til Bergen. Her får du to bad, eget vaskerom, lekkert kjøkken, 1-stavs parkettgulv og parkeringsplass med elbillader. Med Coop Prix som åpner i nabobygget i løpet av våren, kombineres hverdagskomfort med en attraktiv og fremtidsrettet beliggenhet. En bolig som virkelig må oppleves.

- Litt om kvaliteter:
- Egen takterrasse på 36 m² + trivelig balkong
 - Toppleilighet i front
 - To romslige bad + vaskerom
 - Walk-in closet
 - Tre romslige soverom
 - Stor stue- og kjøkkenløsning
 - Heis fra garasjeplass med elbillader
 - Ekstern bod i tilknytning til parkeringsplass



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport46
Egenerklæring60
Nabolagsprofil.....71
Forbrukerinformasjon 115
Budskjema 117



Plantegning

6. etasje

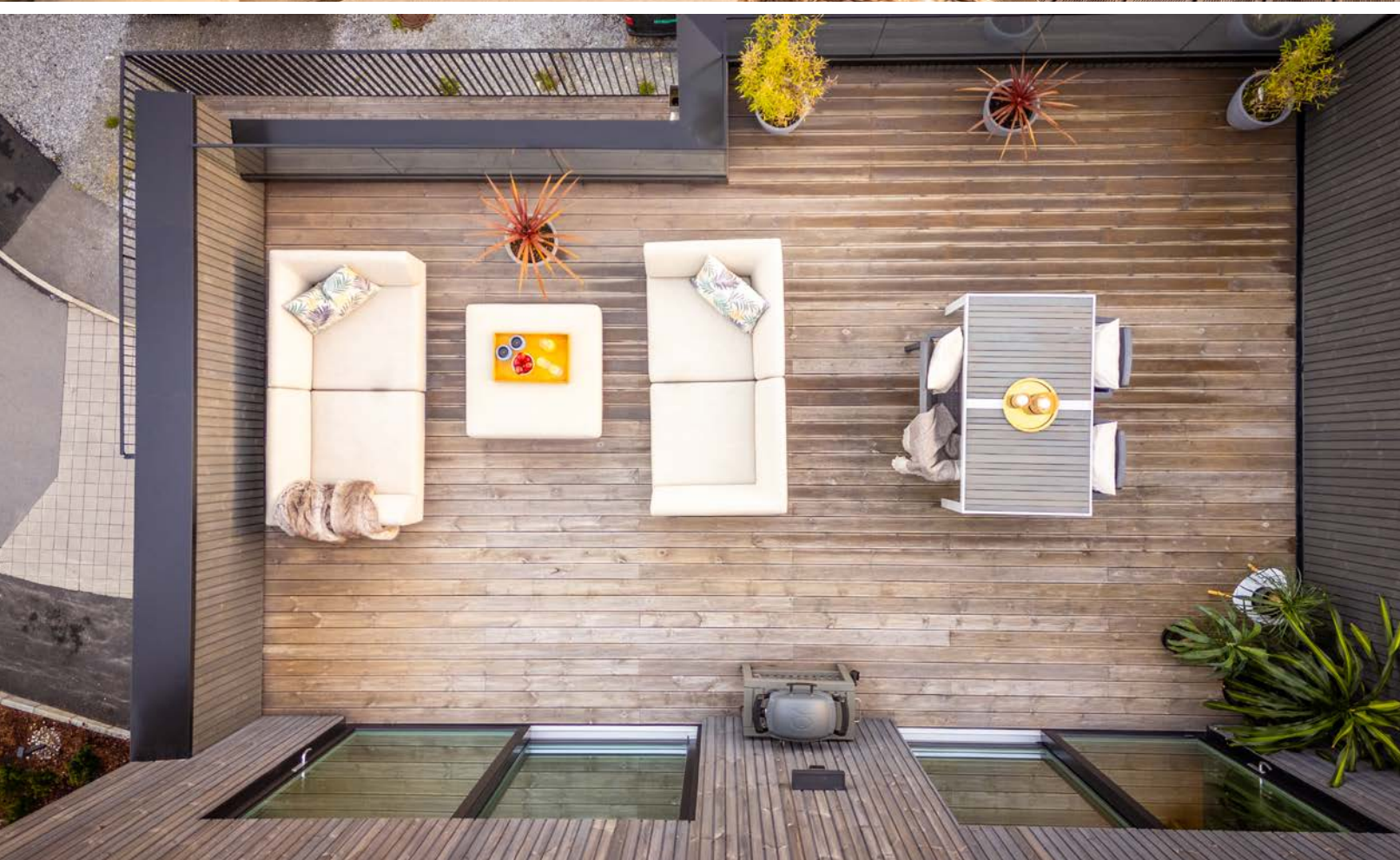


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WILHELMSEN | BOLIGFOTO

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



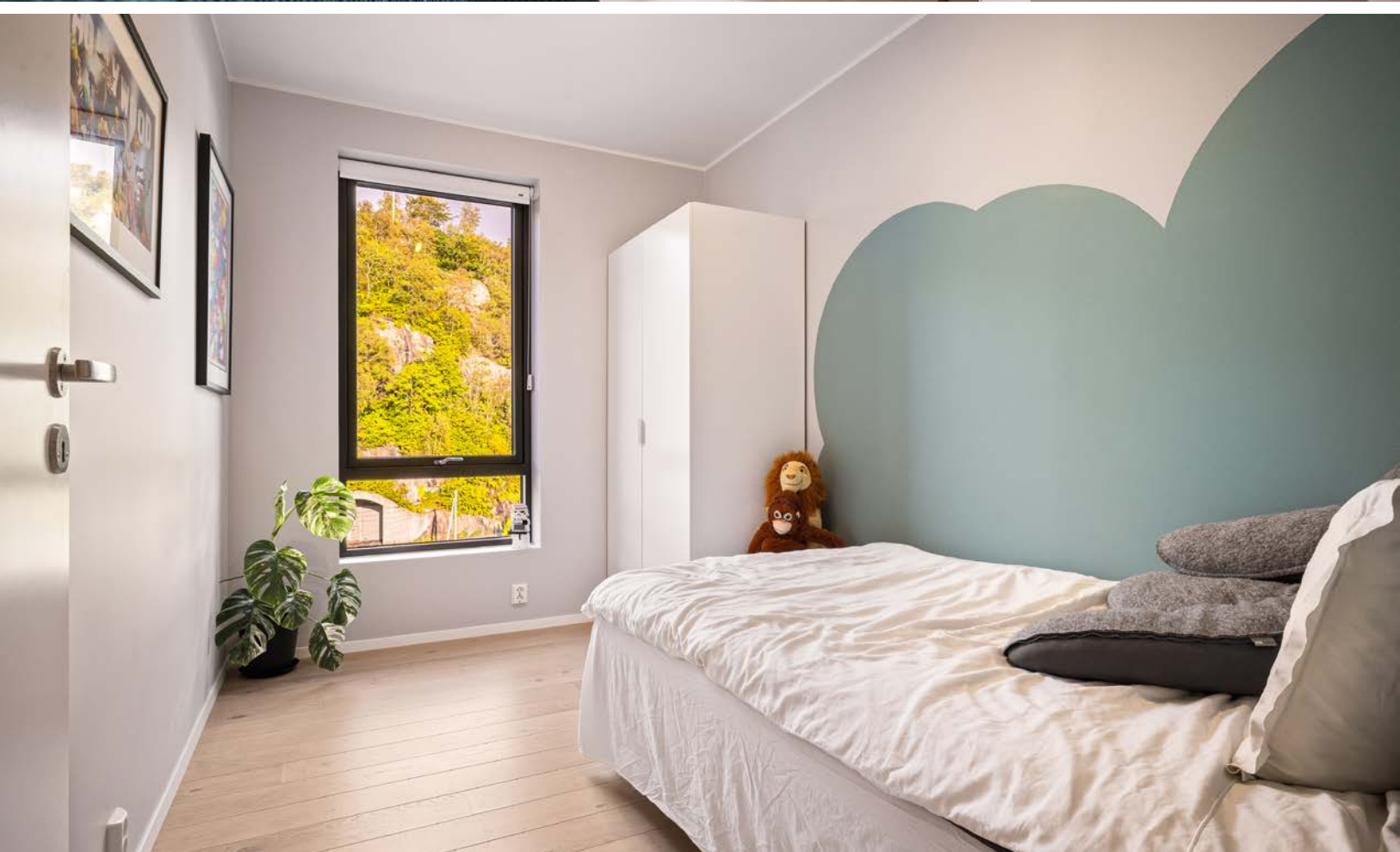
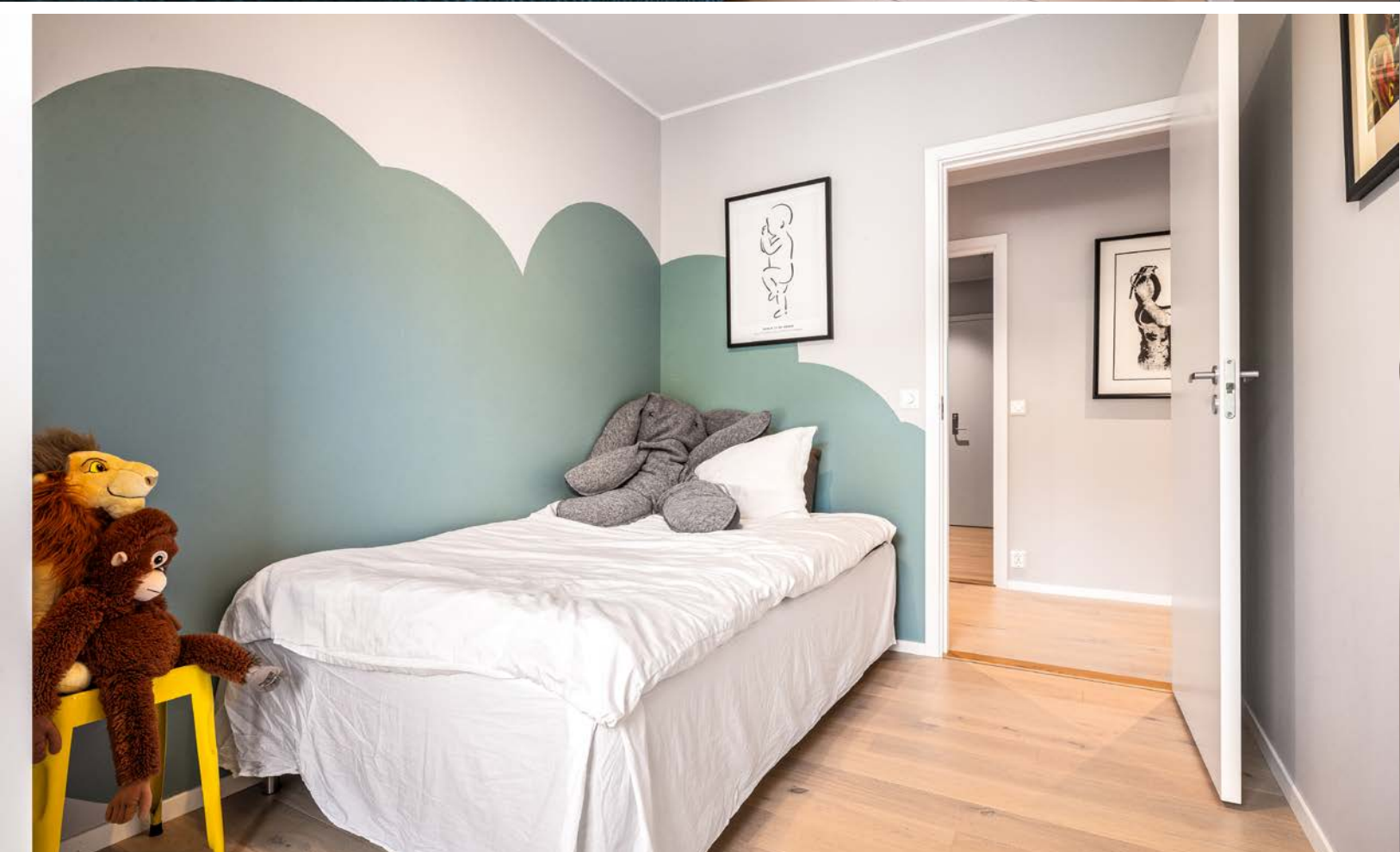


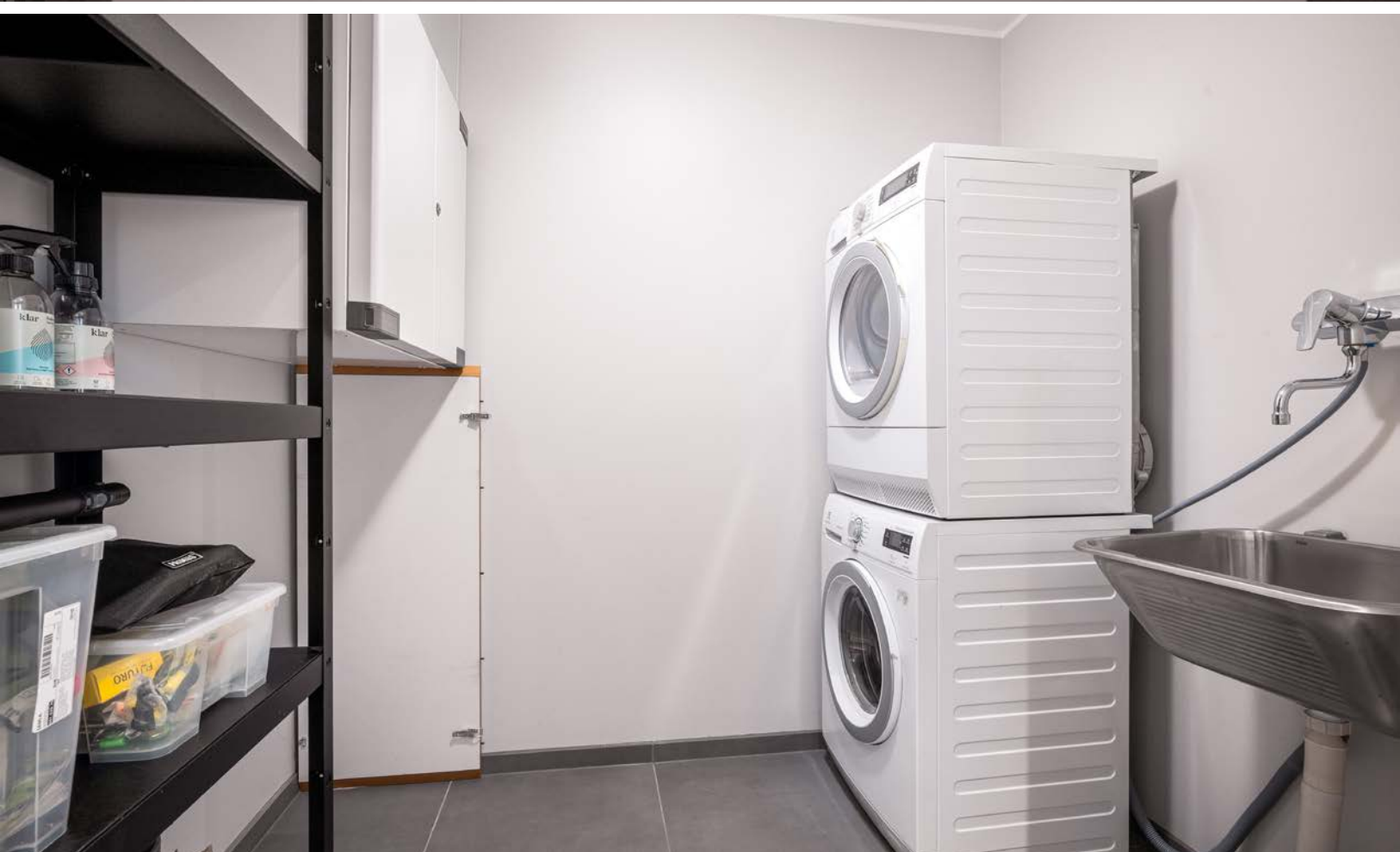
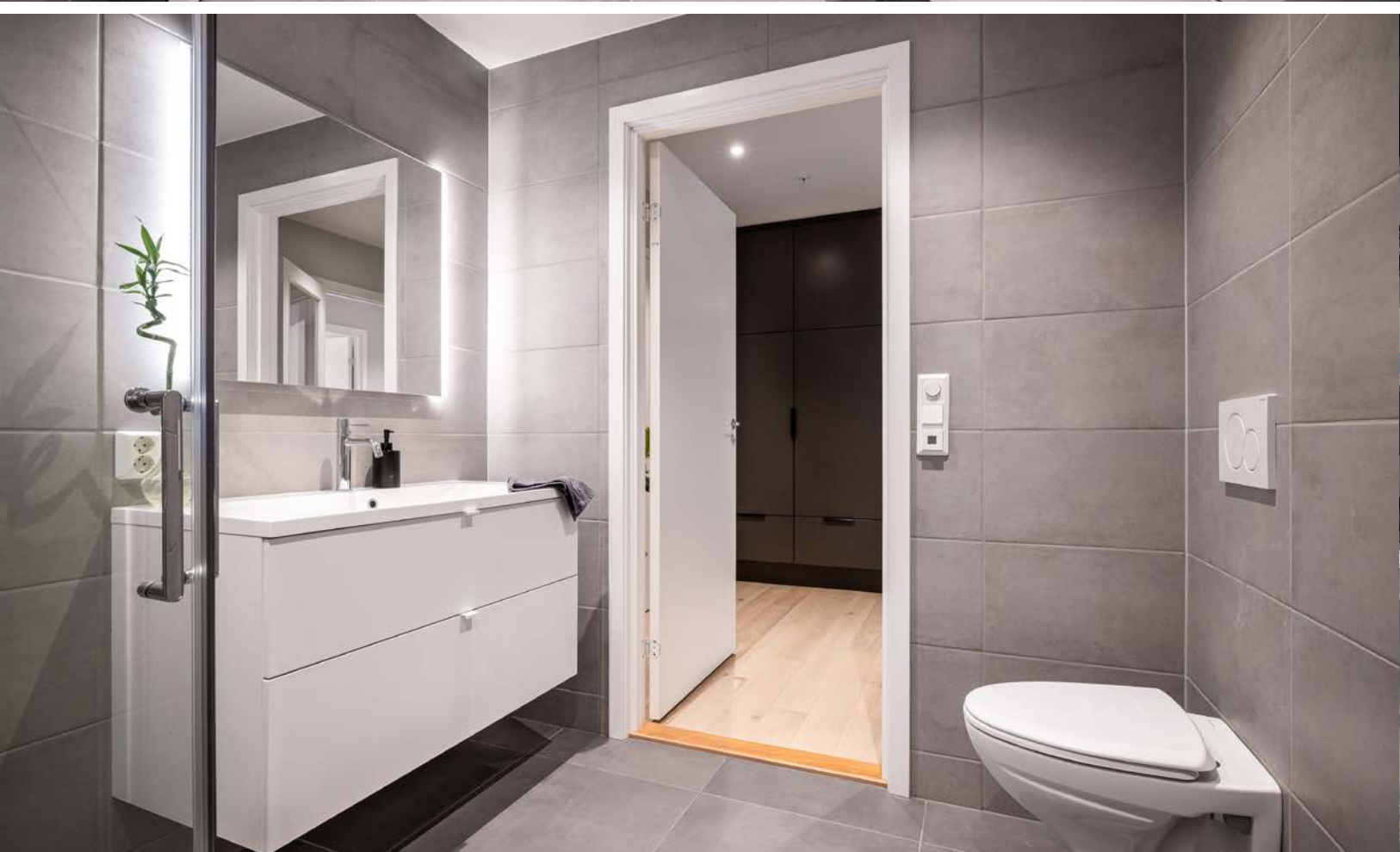


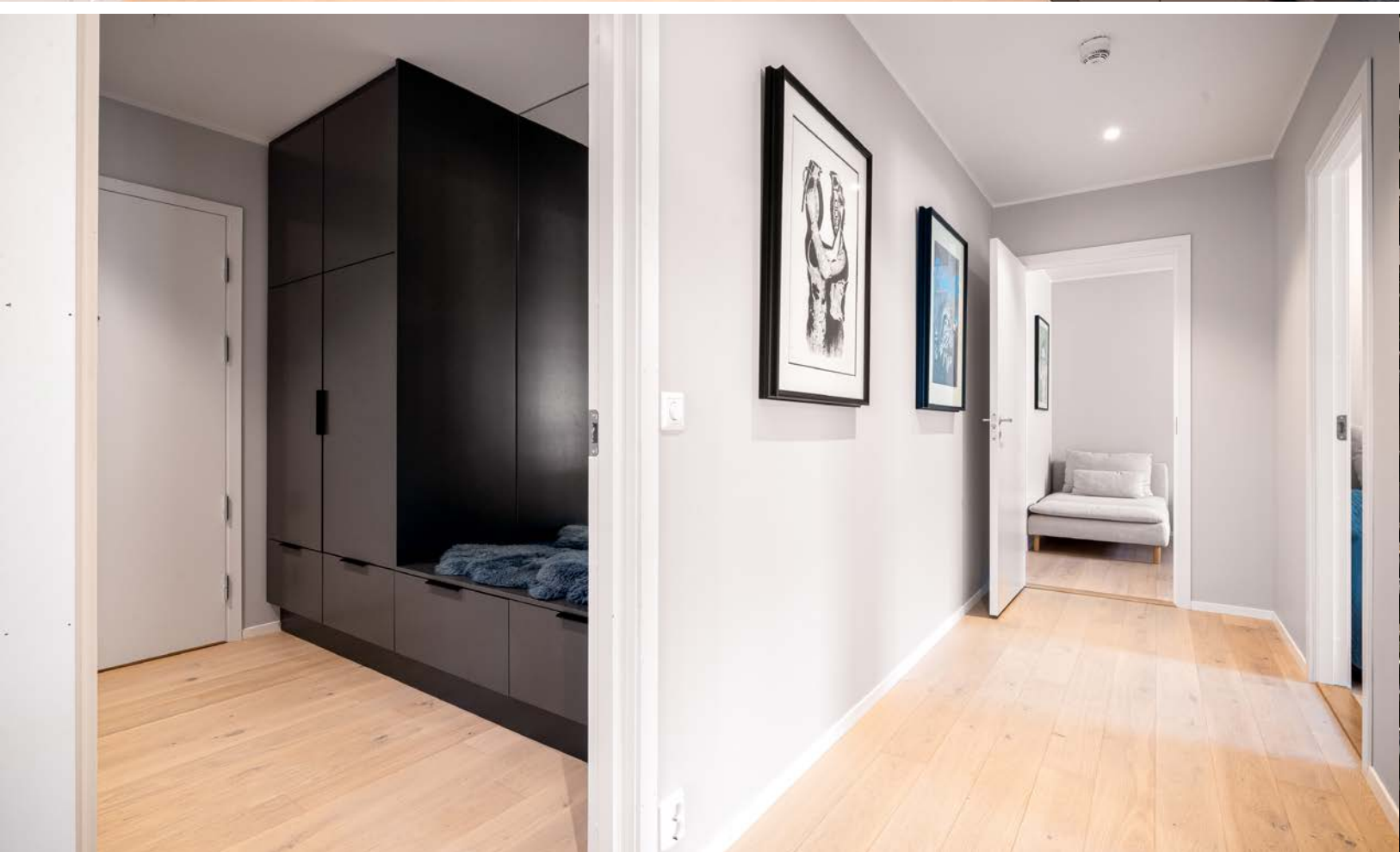


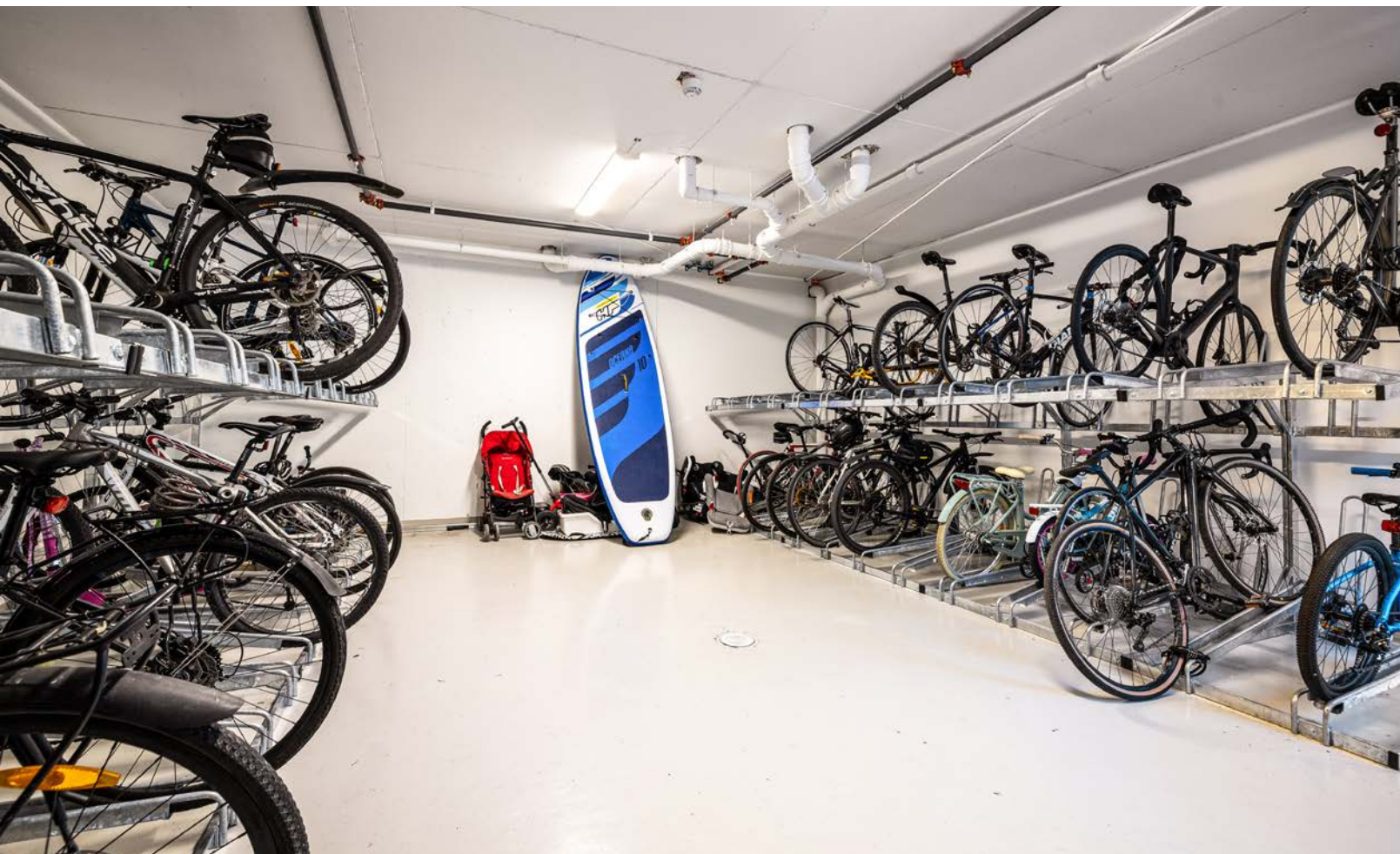


















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 138 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Ekstern bod i garasjeanlegget (4,7m²).
1. etasje
BRA-b: 0 m² 6. etasje
BRA-i: 133 m² Entré (7,6m²), gang (7m²), bad (5,1m²), bad (4,7m²), vaskerom (3,9m²), soverom (8,5m²), soverom (9,2m²), soverom (14m²), garderobe (8,2m²), stue og kjøkken (56,1m²).

TBA fordelt på etasje

6. etasje
42 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Det var ingen hindringer på befaringsdagen.

Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1235 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, murer, bed og diverse beplantning.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år (jf. tomtefesteloven § 7), gjeldende fra og med 2021.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.01 enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Rett til innløsning og forlengelse følger av bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut jf.

tomtefesteloven kapittel VI.

Bortfesteres transportgebyr er uvisst.

Festekontrakt datert

01.01.2021.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til i Breiviken, like imellom Biskopshavn og Sandviken. Her kan du bosette deg i maritime omgivelser for samtidig å bo sentralt. Området byr på herlige tur og bademuligheter, nærhet til fjell og natur, gangavstand til kollektivtransport og kort vei til skoler og barnehager.

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Helleveien, ligger like rundt svingen. I området finner du ellers butikkene Spar Øyjorden og Joker Nyhavn. For ytterligere flere butikker er det kort vei til Bergen Sentrum for også Åsane.

På en ellers grå dag kan middagen enkelt hentes ved SUSHI ROOM eller Pizzabakeren Sandviken.

For den tur og treningsglade er det flust av muligheter like utenfor døren. Her kan blant annet nevnes turer langs med Breiviken, Biskopshavn, innover mot Gamle Bergen og Sandviken. Skulle man ønske luft under vingene kan man bestige Stoltzekleiven, Sandviksbatteriet, Sandvikshytten og Fløyen. I område finner du også NEXT Fitness Ytre Sandviken, Sats Sandviken og Trene Sammen Lehmkuhl.

For glimrende bademuligheter kan man spasere ned til vannkanten, for også ta turen til Helleneset og

Sandviken Sjøbad.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:
- Hellen skole (1-7 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Åstveit skole (8-10 kl.)
- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Tertnes videregående skole
- Amalie Skram videregående skole
- Bergen Arkitekthøgskole
- NLA Høgskolen
- Handelshøyskolen NHH
- Universitetet i Bergen
- Handelshøyskolen BI

Barnehager:
- Øyjorden barnehage
- Hellemysen barnehage
- Blokkberg barnehage
- Kidsa Sølvberget
- Vinterdalen barnehage
- Kidsa Nyhavn

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Handelshøyskolen, finner du like rundt svingen. Her i fra kan du bussen dit du måtte ønske, med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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 betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning, plateledning og overflater behandlet med puss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2022.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 3 år og 5 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: Tryg forsikring. 8678240.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Nei.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?: Nei.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Ladeboks på parkeringsplass i garasjen. Denne er appstyrt via Elaway. Det er en abonnementskostnad på 79 kr pr måned. Denne betales kun om man bruker laderen. Faktiske kostnader ved lading belastes fra bankkort registrert i appen.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Endret fasade på takterrassen til glassrekkverk. Arbeidet er søkt om, og godkjent hos kommunen. (mangler ferdigattest) Byggmester Hitland AS var ansvarlig for gjennomføring av arbeidet. Byggmester Hitland AS.

- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Det er flere planer for nærområdet. Blant annet Hegreneset, og tomten hvor Halfdan L Solberg AS holder til. Her er det planer om å erstatte eksisterende næring med boligbebyggelse i fremtiden.

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?: Ja. Eiendommen har pr i dag, ikke ferdigattest. Dette skyldes rekkefølgekrav relatert til nabotomten, Merinokvartalet. Dette bygget er nylig ferdigstilt, og ferdigattesten er nå søkt om. Utbygger Nåbo er hovedansvarlig, og Sweco Norge står for søknadsprossessen på vegne av Nåbo.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Breiviken 3A – en eksklusiv 4-roms toppleilighet i front av Merinoparken. Hjørneleiligheten har solrik beliggenhet, to private

uteplasser og nydelig utsikt mot innseilingen til Bergen. Her får du to bad, eget vaskerom, lekkert kjøkken, 1-stavs parkettgulv og parkeringsplass med elbillader. Med Coop Prix som åpner i nabobygget i løpet av våren, kombineres hverdagskomfort med en attraktiv og fremtidsrettet beliggenhet. En bolig som virkelig må oppleves.

Etter å ha parkert bilen tørt og fint i garasjen, tar du heisen enkelt og greit opp til leiligheten. Her møtes du av en romslig entré, med god plass til å henge fra deg både jakker og sko. Boligen kommer til liv gjennom Plejd systemet, hvor lysene er appstyrt.

Videre inn i boligen kommer du til leilighetens åpne stue- og kjøkkenløsning. Rommet er malt i lyse moderne farger og har rikelig med lysinnslipp fra flere av rommets store vinduer. For koselige stunder kan de spesialsydde gardinene fra "Hjem kjære hjem" trekkes foran. Stuen lar seg enkelt fordeles inn i ulike soner, med plass til mange gjester. Sofagruppen passerer ved inngangen av stuen og spisebordet plasseres selvsagt ved utsikten.

Fra stuen har du direkte adkomst til boligens herlige takterrasse på hele 36 m² med sol fra morgen til kveld. Her har du plass til ønsket møblering til både hverdag og fest. Fra terrassen har du fantastisk utsikt mot innseilingen til Bergen, Løvestakken og Damsgårdsfjellet.

Kjøkkenet, fra Sigdal, finner sin velegnede plass i hjørnet av stuen og er av mørke slette fronter, quartz kompositt benkeplate, stål oppvaskkum og ventilator. Her er også benyttet malte flater over benkeplaten. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp fra Røroshette, stekeovn,

oppvaskmaskin samt også kjø- og frys. Verdt å merke seg her er luksusgoden hvor kjøleskapet og fryseskapet er hver for seg for ekstra god plass. Kjøkkenøyen gjør hverdagen lettere og bistår til blant annet oppbevaring og ekstra arbeidsrom. Fra kjøkkenet har du også direkte adkomst til boligens herlige takterrasse.

Hovedsoverommet er en av mange attraksjoner i boligen og byr på blant annet egen balkong med herlig morgensol, walk-in og bad. Soverommet er av god størrelse og har plass til blant annet stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Her er alternativt også plass til egen sittegruppe og eller hjemmekontor. Mastersuiten har i tillegg meget god oppbevaringsplass med blant annet Pax-garderoobe med enkel tilpasning fra IKEA.

Badet tilhørende hovedsoverommet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass.

Soverom nummer to og tre er begge av god størrelse og har plass til både seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Perfekt for barna og eller hjemmekontor.

Ved entréen finner du boligens hovedbad med tilhørende vaskerom. Badet er selvsagt helfliset og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass. Videre inn på badet kommer man til vaskerommet som inneholder blant annet opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. En drøm for barnefamilien.

Boligen disponerer også en ekstern bod i tilknytning til parkeringsplass.

Standard

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.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Vaskerom Overflate gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm på vaskerommet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Forholdene øker risikoen for skader ved en eventuell lekkasje på våtrommet. Rommets utforming gjør at eventuelt lekkasjevann ledes til annet våtrom med sluk eller sluk tiltenkt det aktuelle våtrommet, hvilket reduserer farer for skader ved en eventuell lekkasje.

Innbo og løsøre

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

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

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasje med elbillader via Elaway.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8678240

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger grunnforurensing ved følgende info i området:
Lokalitetsnr: 19444
Navn: Merinokvartalet
Påvirkningsgrad: 03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Myndighet: 04 - Kommune

Konferer ansvarlig megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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 12 580 000

Kommunale avgifter

Kr 17 441

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle

kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 13 641

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 2 141 705

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 8 566 818

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 86 234 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punkt 4 «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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
1307/27166

Felleskostnader inkluderer
Dekker TV, internett 200 Mbps og festeavgift, samt felleskostnader inkludert kommunale avgifter for garasje.

Dersom man ønsker å benytte elbillader, vil det være en månedlig kostnad på 79,- pluss forbruk.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4596

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
17.09.2025

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue
Kr 24 460

Andel fellesformue dato
17.09.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Merinoparken

Organisasjonsnummer
929136985

Om sameiet
Sameiet Merinoparken består av en næringsseksjon (parkering) og 36 boligseksjoner. Sameiet har festet tomt med en årlig festeavgift.
Regnskapsfører: Phm Forvaltning AS.
Styreleder i sameiet: Fredrik Andre Åsebø
Mail: merinoparken@mail.lettstyr.no

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører
Forretningsfører
Sameiet Merinoparken

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 168, bruksnummer 2151, seksjonsnummer 35 i Bergen kommune.
Gårdsnummer 168, bruksnummer 2151, seksjonsnummer 37 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:

4601/168/2151/35:
06.10.2020 - Dokumentnr: 3130677 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 293 188
Gjelder fra dato: 01/01-2021
Tomteverdi: NOK 34 000 000
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2021 - Dokumentnr: 286364 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151 F
Gjelder denne registerenheten med flere

PlanID: 70640000
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL.,
HEGRENESET (Endelig vedtatt arealplan)

Det gjøres oppmerksom på at det er vedtatt at det skal bygges flere boliger/prosjekter i område (Fagerneset, Breiviken og Hegreneset). Konferer ansvarlig megler for mer informasjon.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
168/2150 - Ukjent - lgangsettingstillatelse -
11.07.2023 - 202110017 (saksnr)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 580 000 (Prisantydning)

Omkostninger
314 500 (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))

315 850 (Omkostninger totalt)
326 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
329 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 895 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 906 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 909 550 (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 315 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

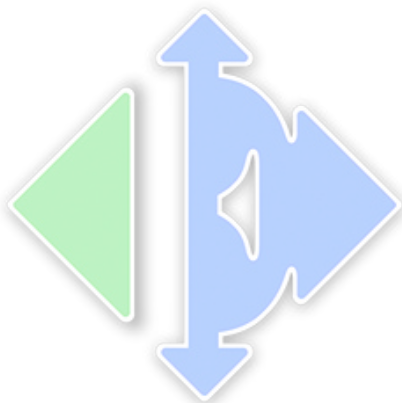
oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 52 915,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, helside i Hus & Hjem, annonsering, eierskiftegebyr og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato
31.12.2025

Leilighet
Breiviken 3 A
5042 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/09/2025

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

Egenerklæringsskjema 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.

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 2151
Hjemmelshaver:	Fredrik Andre Åsebø og Kristine Kristensen
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2022
Tomt:	1 235 m²
Kommune:	Bergen

Oppdragsgiver:	Fredrik Andre Åsebø og Kristine Kristensen
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, murer, bed og diverse beplantning.

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 betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning, platekledning og overflater behandlet med puss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besøkt.

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.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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 bygningsmasse er ikke kontrollert.

Kontaktperson: Fredrik Andre Åsebø

Fra boligen er det få minutters gange til buss, badeplass og NHH. I nærområdet har du alt du trenger kort vei til dagligvarebutikk og treningsstudio like i nærheten på Sandviken Brygge. Kort vei til turstier som tar deg opp Sandviksfjellet og kort vei til badeplasser som elsero sjøbad eller Helleneset badeplass og klatring. Cirka 5-7 minutters kjøring til Bergen Sentrum.

Stiftelsesdato: 28.03.2022

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i garasjeanlegget på 4,7m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i garderoben 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.

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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.

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 utført de siste årene.

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 m²	S-Rom m²
6. Etasje	133	0	0	42	133	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	133	5	0	42	133	5
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(7,6m²), gang(7m²), bad(5,1m²), bad(4,7m²), vaskerom(3,9m²), soverom(8,5m²), soverom(9,2m²), soverom(14m²), garderobe(8,2m²), stue og kjøkken(56,1m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4,7m²).

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™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
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 himlingene på badene.	
Overflatene fremstod med normal 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 gulvene på badene.	
Overflatene fremstod med normal 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.	
Vær oppmerksom på: Det er ikke etablert fall på utsiden av dusjonene.	
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 våtrommenes alder. 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, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.	
Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.	
Merknader:	
1.2 Vaskerom	9/14

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	1.2.1 Overflate vegger og himling
Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.	
Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Merknader:	
TG 2	1.2.2 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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.	
Det er benyttet fliser på gulvet.	
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.	
Merknad/vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm på vaskerommet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).	
Forholdene øker risikoen for skader ved en eventuell lekkasje på våtrommet. Rommets utforming gjør at eventuelt lekkasjevann ledes til annet våtrom med sluk eller sluk tiltenkt det aktuelle våtrommet, hvilket reduserer farer for skader ved en eventuell lekkasje.	
Merknader:	
TG 1	1.2.3 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 våtrommets alder. 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.	
Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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 fra Sigdal med slette fronter, quartz kompositt benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).	
- 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.	
Merknad/vurdering av avvik: I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med sameiet. Vær oppmerksom på at enkelte sameier ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.	
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.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. 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 under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

11/14

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Fra stuen er det utgang til terrasse på 36m².	
Merknader:	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er WC med innebygget systerne.	
Det er spalte på innebygget systerne for WC.	
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 iu	6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.	
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 egenerklæringsskjema.	

©mstr.no

12/14

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250287

Selger 1 navn

Kristine Kristensen

Selger 2 navn

Fredrik Andre Aasebø

Gateadresse

Breiviken 3A

Poststed

BERGEN

Postnr

5042

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polise/avtalendr.

8678240

Document reference: 1503250287

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på parkeringsplass i garasjen. Denne er appstyrt via Elaway. Det er en abonnementskostnad på 79 kr pr måned. Denne betales kun om man bruker laderen. Faktiske kostnader ved lading belastes fra bankkort registrert i appen.
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Endret fasade på takterrassen til glassrekkverk. Arbeidet er søkt om, og godkjent hos kommunen. (mangler ferdigattest) Byggmester Hitland AS var ansvarlig for gjennomføring av arbeidet.

Arbeid utført av

Byggmester Hitland AS
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250287

- 19

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er flere planer for nærområdet. Blant annet Hegreneset, og tomten hvor Halfdan L Solberg AS holder til. Her er det planer om å erstatte eksisterende næring med boligbebyggelse i fremtiden.
- 20

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

☒

Nei

☐

Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eiendommen har pr i dag, ikke ferdigattest. Dette skyldes rekkefølgekrav relatert til nabotomten, Merinokvartalet. Dette bygget er nylig ferdigstilt, og ferdigattesten er nå søkt om. Utbygger Nåbo er hovedansvarlig, og Sweco Norge står for søknadsprossessen på vegne av Nåbo.
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja
- 24

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

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒

Nei

☐

Ja
- 26

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

☒

Nei

☐

Ja
- 27

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

☒

Nei

☐

Ja
- 28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1503250287

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250287

Initialer selger: KK, FAA

3

62

Initialer selger: KK, FAA

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Kristensen	2f3fa88738ab665925b0b cd4694af78ee7e2643e	17.09.2025 10:02:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
FREDRIK ÅSEBØ	7eb882dd860c05dcaa7b 37f32ca6a31880051a96	22.09.2025 12:43:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250287

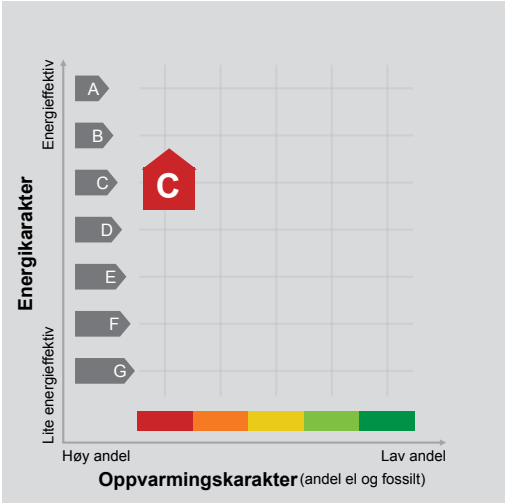
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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





ENERGIATTEST

Adresse	Breviken 3A
Postnummer	5042
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	2151
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818377
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiatest-2025-169570
Dato	17.09.2025



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 2 446 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 446 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- Følg med på energibruken i boligen
 - Spar strøm på kjøkkenet

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
- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert 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

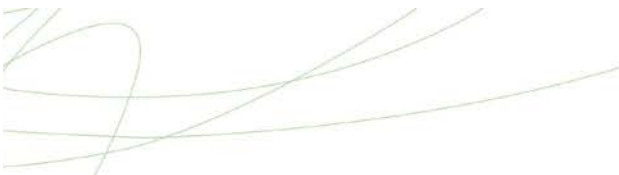
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Nabolagsprofil

Breviksen 3A - Nabolaget Biskopshavn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

 Solbakken Linje 12, 19	8 min  0.6 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min  7.5 km
 Bergen Flesland	24 min 

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	9 min  0.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	7 min  3.9 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	7 min  5.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	10 min  7.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min  5.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min  7.1 km

Ladepunkt for el-bil

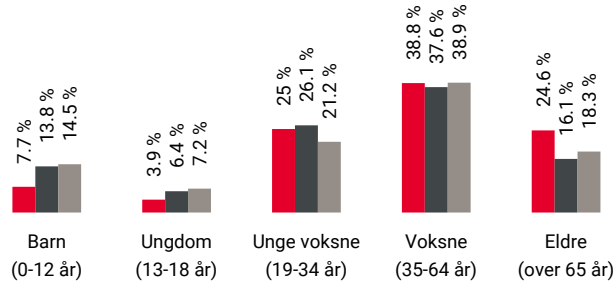
 Hegreneset	10 min 
--	--

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

 Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min  0.5 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min  0.7 km
Sammen Blokksberg barnehage (0-5 år) 51 barn	15 min  1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	8 min 
Spar Øyjorden PostNord	11 min  0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

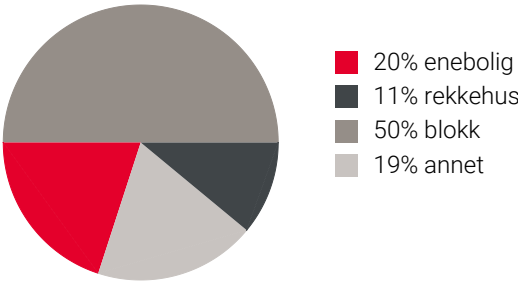
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

 NHH - "Lehmkulhallen"	9 min 
Aktivitetshall, volleyball	
0.7 km	
 Hellen skole	9 min 
Aktivitetshall, ballspill	
0.7 km	
 NEXT Nyhavn	8 min 
 Sammen Lehmkuhl	9 min 

Boligmasse



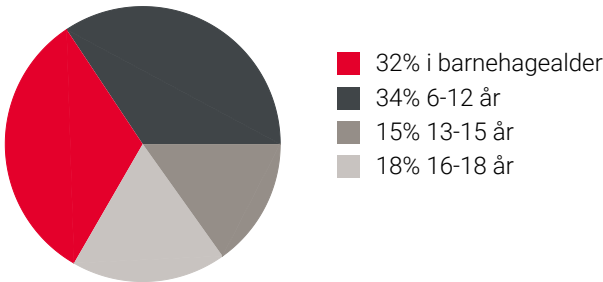
«Sentralt. Stort sett gode
parkeringsmuligheter. God
kollektivtrafikkmulighet. Kort vei til
butikk og barneskole»

Sitat fra en lokalkjent

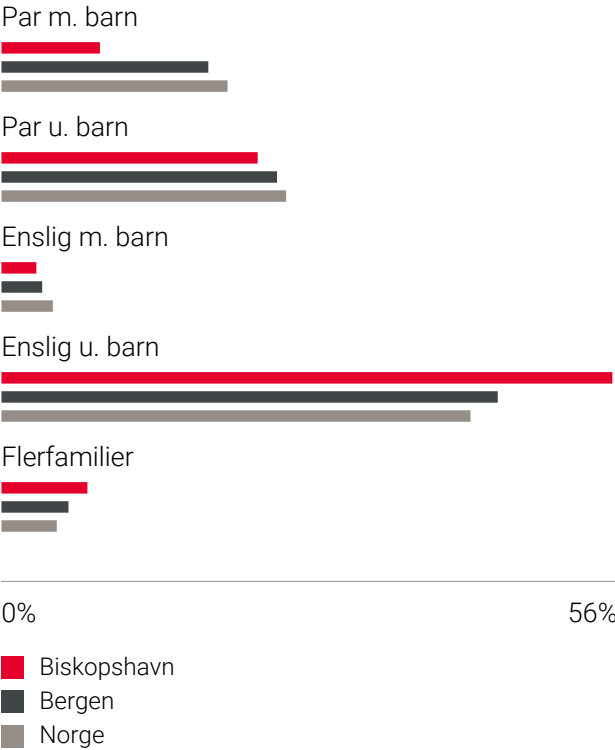
Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter	8 min 
 Vitusapotek Helleveien	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

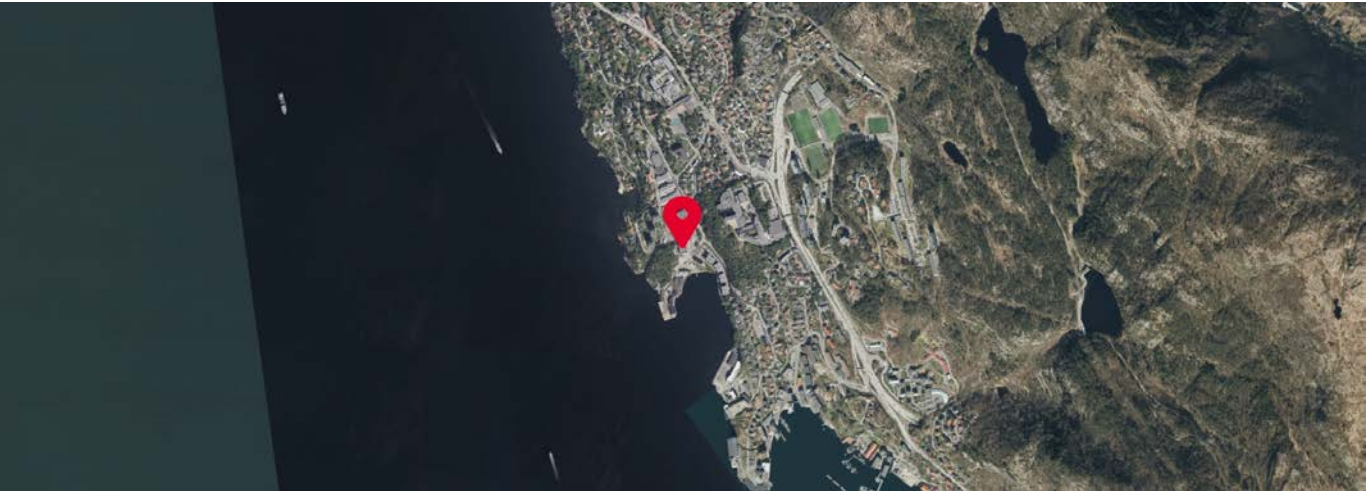


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Vedtekter for Sameiet Merinoparken

(sist oppdatert i forbindelse med vedtak på ekstraordinært Årsmøte 23. oktober 2023)

§ 1 – SAMEIETS NAVN OG BETEGNELSE PÅ EIENDOMMEN

Sameiets navn er Sameiet Merinoparken. Eiendommen ligger i Bergen kommune og har gårdsnummer 168 bruksnummer 2151.

§ 2 – SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT OG RETT TIL BRUK

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjon 1 har enerett til bruk av markterrasse på østsiden av seksjonen.

Seksjon 2 har enerett til bruk av markterrasse på østsiden av seksjonen.

Seksjon 7 har enerett til bruk av markterrasse på vestsiden av seksjonen.

Seksjon 8 har enerett til bruk av markterrasse på vestsiden av seksjonen.

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

§ 3 - VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4 – FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader ved vedlikehold av balkonger fordeles med like stor del blant de sameierne som har balkong. Kostnader ved vedlikehold av terrasser fordeles med like stor del blant de sameierne som har terrasse. Kostnader knyttet til vedlikehold av biloppstillingsplasser dekkes av seksjon 37.

Med unntak for vedlikehold av biloppstillingsplasser gjelder følgende: Felleskostnader som gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 1 til 36. Kostnadene for grunnpakken til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver seksjon. Øvrige felleskostnader, inkludert festeavgift, skal fordeles mellom seksjonseierne 1 til 36 etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiet skal betjene den løpende festeavgiften i henhold til festeavtalen.

§ 5 – SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. 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 karmen
- 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. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjon 1 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon. Seksjon 2 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon. Seksjon 7 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon. Seksjon 8 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.

Seksjon 35 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.

Seksjon 36 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6 – SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 7 – PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 - FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 - OM ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Årsmøtet kan avholdes digitalt.

§ 10 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 - SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse per post eller digitalt per epost. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 12 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV PÅ ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Hver seksjon har en stemme, og flertallet beregnes etter antall stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som kan bestå av en leder og to andre medlemmer, men som minimum skal bestå av en leder. Årsmøte kan i tillegg velge to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer skal kan velges som Styremedlem. Styremedlem eller styreleder må ikke være seksjonseier.

§ 14 - OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de

fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 - STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§ 16 - FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 – BESLUTNINGSMYNDIGHET OG INHABILITET

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg om salg av seksjon eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styret eller forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 - REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§ 19 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 20 - LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBARE HYBRIDER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i

tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 21 - KORTIDSUTLEIE

Det er ikke tillatt å korttidsutleie boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All korttidsleie må informeres om på forhånd til styret. Det skal meldes hvem som skal leie, når, og for hvor lenge. Denne informasjonen skal sendes til merinoparken@mail.lettstyr.no.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MERINOPARKEN

Vedtatt: 01.05.22

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhörighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleier gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader og feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold ventilasjonsanlegget på til enhver tid for unngå at det oppstår kondenssskader i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskalet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet nødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Sykler parkeres i sykkelstativ i garasjen eller i sykkelbod. Parkering på FA (området mellom Merinoparken og Meierikvartalet) er ikke tillatt.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødige støy i leiligheten og i fellesarealer i bygget eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennor.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig pr epost til styret, dog skal saken først tas opp med de det gjelder.

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	03. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	26. mai. 20:21
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Sun Nordstrønen Fredrik Andre Åsebø



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Sun Nordstrønen, Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsberetning

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år for styret. Mer informasjon om styrets arbeid og aktivitet i sameiet siden forrige årsmøte finnes i vedlagte Årsrapport for 2025.

Vedlegg

Årsrapport 2025 fra Styret i Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap

Beskrivelse

Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, mot et budsjett på 1 million. Økningen skyldes i hovedsak at sameierne betalte én ekstra måned med felleskostnader for å sikre likviditet til forskuddsbetaling av festeavgiften – i tråd med en avtale inngått før dagens eiere flyttet inn.

Kostnadene ble lavere enn budsjettert, blant annet takket være god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret, som har redusert behovet for innkjøp av eksterne tjenester.

Resultatet ble et overskudd på ca. 300 000 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet var på omtrent 500 000 kroner.

PHM Forvaltning AS, som er sameiets forretningsfører, har hatt kapasitetsutfordringer. Regnskapet er nå til revisjon, og sameiets revisor, RSM Norge AS – PHMs foretrukne revisjonsbyrå – har så langt ikke meldt om vesentlige endringer. Styret forventer å kunne legge frem revisjonsberetning uten merknader på årsmøtet.

Vedlegg

Årsregnskap 2024 Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Styrehonorar og påskjønnelser for 2024

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år med høy arbeidsmengde for styret. Honoraret er satt ut fra innsats og tidsbruk.

Sameiets kostnader har vært lavere enn budsjettert, blant annet fordi styret har gjort mye på dugnad i stedet for å kjøpe eksterne tjenester.

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr 60 000, som er samme beløp som i fjor, uten pris- eller lønnsjustering. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i 2024 kr 2 085 per bolig for mindre sameier (6–30 enheter). Vårt honorar utgjør kr 1 667 per bolig, altså ca. 20 % under snittet.

Honoraret foreslås fordelt slik:

- 50 % til styreleder
- 25 % til hvert styremedlem

Påskjønnelser:

- Styreleder foreslås tildelt en skattefri gave til en verdi av kr 5 000 som takk for ekstra innsats med garasjeprosjektet.
- Varamedlem Tor Atle Tuv foreslås tildelt et gavekort på kr 2500 for deltakelse på flere styremøter.

Gavekortene utformes i tråd med skattereglene og kan ikke veksles inn i kontanter.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Valg

Styreleder

Fredrik Andre Aasebø (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Tone Selmer Skuggevik (For 1 år)

Kristine Kristensen (For 1 år)

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	03. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	26. mai. 20:21
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Sun Nordstrønen Fredrik Andre Åsebø



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Sun Nordstrønen, Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
7 eiere tilstede, 1 fullmakt.

2. Årsberetning

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år for styret. Mer informasjon om styrets arbeid og aktivitet i sameiet siden forrige årsmøte finnes i vedlagte Årsrapport for 2025.

Vedlegg

Årsrapport 2025 fra Styret i Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

3. Regnskap

Beskrivelse

Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, mot et budsjett på 1 million. Økningen skyldes i hovedsak at sameierne betalte én ekstra måned med felleskostnader for å sikre likviditet til forskuddsbetaling av festeavgiften – i tråd med en avtale inngått før dagens eiere flyttet inn.

Kostnadene ble lavere enn budsjettert, blant annet takket være god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret, som har redusert behovet for innkjøp av eksterne tjenester.

Resultatet ble et overskudd på ca. 300 000 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet var på omtrent 500 000 kroner.

PHM Forvaltning AS, som er sameiets forretningsfører, har hatt kapasitetsutfordringer. Regnskapet er nå til revisjon, og sameiets revisor, RSM Norge AS – PHMs foretrukne revisjonsbyrå – har så langt ikke meldt om vesentlige endringer. Styret forventer å kunne legge frem revisjonsberetning uten merknader på årsmøtet.

Vedlegg

Årsregnskap 2024 Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

4. Styrehonorar og påskjønnelser for 2024

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år med høy arbeidsmengde for styret. Honoraret er satt ut fra innsats og tidsbruk.

Sameiets kostnader har vært lavere enn budsjettert, blant annet fordi styret har gjort mye på dugnad i stedet for å kjøpe eksterne tjenester.

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr 60 000, som er samme beløp som i fjor, uten pris- eller lønnsjustering. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i 2024 kr 2 085 per bolig for mindre sameier (6–30 enheter). Vårt honorar utgjør kr 1 667 per bolig, altså ca. 20 % under snittet.

Honoraret foreslås fordelt slik:

- 50 % til styreleder
- 25 % til hvert styremedlem

Påskjønnelser:

- Styreleder foreslås tildelt en skattefri gave til en verdi av kr 5 000 som takk for ekstra innsats med garasjeprosjektet.
- Varamedlem Tor Atle Tuv foreslås tildelt et gavekort på kr 2500 for deltakelse på flere styremøter.

Gavekortene utformes i tråd med skattereglene og kan ikke veksles inn i kontanter.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

5. Valg

Styreleder

Fredrik Andre Aasebø (For 2 år)

Vedtak

Aasebø ble valgt som styreleder for 2 år.

Varamedlem (2 til valg)

Tone Selmer Skuggevik (For 1 år)

Kristine Kristensen (For 1 år)

Vedtak

Skuggevik og Kristensen.

Signaturer

Fredrik Andre Åsebø /sign

03.06.2025 18:22

Sun Nordstrønen /sign

03.06.2025 21:42

Årsrapport 2025 fra Styret i Sameiet Merinoparken

1. Sameiets virksomhet Sameiet Merinoparken består av en næringsseksjon (parkering) og 36 boligseksjoner, lokalisert på gnr. 168, bnr. 2151 i Bergen kommune. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen i fellesskap.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

- Styreleder: Fredrik Andre Aasebø
- Styremedlemmer: Kristine Gjesdal, Sun Nordstrønen
- Varamedlemmer: Tor Atle Tuv og Marko Ristic

2.2 Møtevirksomhet Siden årsmøtet i juni 2024 har styret jevnlig avholdt styremøter. Det har vært god dialog med forretningsfører, samt løpende kontakt med relevante aktører som utbygger, leverandører og kommunen. I tillegg har styret deltatt i flere møter med både utbygger og entreprenør i forbindelse med arbeidet med Merinokvartalet.

2.3 Viktige saker i 2025

2.3.1 Utbedring av feil og mangler Styret har fulgt opp innmeldte feil og mangler i fellesarealene, og det aller meste er nå utbedret eller håndtert. Beboerne oppfordres fortsatt til å melde inn observasjoner og avvik i både innendørs og utendørs fellesarealer, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes raskt og effektivt.

2.3.2 Service og vedlikehold Sameiet har reforhandlet og inngått avtaler med ulike leverandører. Nedenfor følger en uttømmende oversikt:

Leverandør	Avtale
Thyssenkrupp Elevator AS	Service/ ettersyn heis, samt heisalarm
Kiwa	Periodisk sikkerhetskontroll av heis
Procon Sprinkler AS	Service på sprinkleranlegg og periodisk kontroll (FG-rapport)
Elaway AS	Elbillading og kjøp eller leie av ladestasjon
Link Renhold AS	Ukentlig vask og matter
AddSecures	Tilkobling brannalarm
Securitas AS	Brannalarm
Lyse Energiservice AS	Leveringsavtale vannbåren varme
Smart Energi AS	Strøm
Telia Norge AS	TV og internett
Låssenteret AS	Nøkler
Tryg	Forsikring

2.3.5 Nabotomt og garasje Styret har hatt løpende dialog med utbygger på nabotomten og fulgt opp nødvendige sikkerhetstiltak. Parkeringshuset i Merinokvartalet er nå koblet til vårt parkeringsanlegg, og det er inngått avtale som sikrer fremtidig vedlikehold. Det er fortsatt mulig for beboere å kjøpe parkeringsplass i nabogaraschen dersom ønskelig.

Nabotomten nærmer seg ferdigstillelse. Det er forhandlet fram en avtale om asfaltering mellom vårt bygg og lekeplassen, noe som gir bedre fremkommelighet og et mer ryddig uteområde. Gartneren

som jobber på nabotomten vil også friske opp beplantningen utenfor vårt bygg og stå for vedlikehold og skjøtsel i ett år fremover.

2.3.6 Dugnad Det ble gjennomført dugnad i juni i fjor og i mai i år. Årets dugnad hadde rekordstor oppslutning, og det ble utført et imponerende antall oppgaver. Innsatsen gjør en tydelig forskjell og bidrar positivt til trivsel og bomiljø i sameiet.

2.4 Kommunikasjon og bomiljø Styret har gjennom året sendt ut jevnlige e-poster med relevant informasjon til sameierne. I november ble det også etablert en egen nettside via Lettstyrt, der styret publiserer nyttig informasjon. I tillegg benyttes sameiets Facebook-side som en lavterskel kanal for løpende kommunikasjon. Målet med disse tiltakene er å sikre god informasjonsflyt, styrke fellesskapet og bidra til et inkluderende og trygt bomiljø.

2.5 Breiviken Torg/Park Det har vært dialog med flere aktører om en midlertidig opparbeidelse av Breiviken Torg. Nabo har uttrykt vilje til å legge til rette for en enkel løsning med plen og grusganger, men har stilt noen forutsetninger. Bergen kommune, ved Bymiljøetaten/Byromsforvaltning, har ikke kunnet imøtekomme disse, og Etat for bygg og eiendom (EBE) har påpekt at tiltaket krever dispensasjoner og kan utløse krav om masseutskifting. Nabo har derfor informert EBE om at de avventer videre prosess, og anser det nå som lite sannsynlig at torget kan opparbeides som ønsket. Uteområdene for Merinokvartalet ferdigstilles våren 2025.

2.6 Planlagte aktiviteter for H1 2025 og H2 2026

- Følge opp garantiarbeider med utbygger før utløp av femårsperioden
- Dialog med Merinokvartalet om samarbeid og sosiale tiltak.
- Planlegge dugnad
- Følge opp servicer
- Oppfølging av HMS og eventuell gjennomføre øvelse

3. Økonomi og drift

3.1 Forretningsfører og revisjon PHM Forvaltning AS er forretningsfører. Revisor er RSM Norge AS.

3.2 Eiendom og forsikring Sameiets eiendom er fullverdiforsikret hos Tryg med dekning på kr 176 400 334 og egenandel på kr 10 000.

3.3 Regnskap 2024 Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, mot et budsjett på 1 million kroner. Den høyere inntekten skyldes hovedsakelig at sameierne betalte én ekstra måned med felleskostnader for å sikre likviditet til forskuddsbetaling av festeavgiften, i tråd med en avtale inngått før dagens eiere flyttet inn.

Kostnadene ble lavere enn budsjettet, blant annet som følge av god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret, noe som har redusert behovet for innkjøp av eksterne tjenester. Resultatet for året ble et overskudd på cirka 300 000 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet var på omtrent 500 000 kroner.

3.4 Budsjett 2025 Sameiet har budsjettet for videre oppbygging av egenkapital. Budsjettet er balansert mot forventede kostnader, og fremgår av vedlagt resultatregnskap. Det legges ikke opp til justering av felleskostnadene i inneværende år, noe som medfører noe lavere inntekter enn budsjettet ved årets slutt.

3.5 Risikovurdering og fremtidsutsikter Styret vurderer økonomien som stabil, men er oppmerksomme på følgende risikofaktorer:

- Økende driftskostnader, spesielt knyttet til energi og forsikring
- Potensiell økning i vedlikeholdsbehov etter garantiperiodens utløp
- Uforutsette konsekvenser av garasjedeling og nabotomten

Styret følger utviklingen tett og planlegger gradvis styrking av sameiets egenkapital for å møte fremtidige behov.

4. Forutsetning om fortsatt drift Styret bekrefter at forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

5. Arbeidsmiljø Sameiet har ingen ansatte.

6. Likestilling Styret består av tre menn og to kvinner. Kvinneandelen vurderes som tilfredsstillende.

7. Ytre miljø Sameiet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad og har forsvarlig avfallshåndtering gjennom godkjente aktører.

Bergen, mai 2025

Fredrik Andre Aasebø

Kristine Gjesdal

Sun Nordstrønen

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Merinoparken					
Resultatregnskap år 2024					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter					
		971 378	757 552	896 652	971 378
		258 768	215 568	258 768	258 768
		101 289	75 200	76 800	121 800
Sum inntekter		1 331 435	1 048 320	1 232 220	1 351 946
Kostnader					
Lønn	1	68 460	21 566	68 460	78 460
Kommunale avgifter		0	12 116	16 400	16 400
Strøm og varme	2	135 193	136 897	160 000	150 000
TV og bredbånd		203 532	212 528	258 768	240 000
Andre driftskostnader	3	26 591	11 406	20 000	50 000
Vaktmester og renhold	4	61 496	76 661	84 000	104 000
Reparasjon og vedlikehold	5	16 762	45 669	162 000	256 250
Forretningsførsel og honorarer	6	55 446	60 138	61 000	59 500
Forsikring		98 814	53 588	78 000	86 000
Andre kostnader	7	368 240	308 544	343 791	359 377
Sum kostnader		1 034 534	939 113	1 252 419	1 399 987
Driftsresultat		296 901	109 207	-20 199	-48 041
Finansinntekter/kostnader					
		2 250	205	0	0
		133	0	0	0
Sum finans		2 117	205	0	0
Resultat		299 018	109 412	-20 199	-48 041



Sameiet Merinoparken

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-7 203	10 656
Forskuddsbetalte kostnader		73 544	69 044
Sum fordringer	9	66 341	79 700
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		10	487 805
Sum omløpsmidler		554 147	315 534
Sum eiendeler		554 147	315 534



Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	499 019	200 001
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital		499 019	200 001
Gjeld			
Leverandørgjeld		55 128	115 533
Sum kortsiktig gjeld		55 128	115 533
Sum egenkapital og gjeld		554 147	315 534

NOTODDEN, 31.12.2024
Sameiet Merinoparken

Fredrik Andre Åsebø
Styrets leder

Kristine Gjesdal
Styremedlem

Sun Nordstønen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning. Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld. Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	60 000	20 156	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	1 410	8 460	8 460
Gaver til ansatte	0	0	0	10 000
Sum lønnskostnader	68 460	21 566	68 460	78 460

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2022 er kr. 0. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.



Note 2 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesområder	135 193	136 897	160 000	150 000
Sum strøm og varme	135 193	136 897	160 000	150 000

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	-2 948	0	0
Programvare årlig lisens	2 235	2 235	0	0
Månedslisens dataprogrammer	0	203	0	0
Andre driftskostnader	0	800	0	25 000
Brannalarm	24 356	11 116	20 000	25 000
Sum andre kostnader	26 591	11 406	20 000	50 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmester	0	0	0	20 000
Renhold	61 496	76 661	84 000	84 000
Sum vaktmester og renhold	61 496	76 661	84 000	104 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	17 785	130 000	180 000
Vedlikehold VVS - rør o.l	0	14 994	12 000	16 250
Uteområde	0	0	0	30 000
Heis	16 762	12 890	20 000	30 000
Sum vedlikehold	16 762	45 669	162 000	256 250

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 500	10 429	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	40 456	38 612	50 000	45 000
Tilleggstjenester	3 263	2 500	0	3 500
Vakthold, alarm og utrykning	0	6 111	0	0
Inkassokostnader/purregebyr	1 227	2 486	0	0
Sum honorar	55 446	60 138	61 000	59 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Eiendoms og festeavgift	343 791	300 796	343 791	351 877
Kommunale gebyrer og	16 171	0	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	8 278	7 541	0	7 500
Omkostninger inkasso ol.	0	207	0	0
Sum andre kostnader	368 240	308 544	343 791	359 377

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	2 250	205	0	0
Sum finansinntekter	2 250	205	0	0
Rentekostnad	133	0	0	0
Sum finanskostnader	133	0	0	0
Sum finans	2 117	205	0	0

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-7 203	10 656
Sum kundefordringer	-7 203	10 656
Forskuddsbetalt forsikring	6 927	20 234
Andre forskuddsbetalte	66 617	48 809
Sum andre fordringer	73 544	69 044
Sum fordringer	66 341	79 700

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	200 001	90 589
Årets resultat	299 018	109 412
Egenkapital 31.12	499 019	200 001

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	200 001	90 609
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	299 018	109 412
B. Årets endring i disponible midler	299 018	109 412
C. Disponible midler 31.12	499 019	200 022

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548261023

Dokument

Regnskap 2024 - Sameiet Merinoparken

Hoveddokument

9 sider

Initiert 2025-05-31 08:56:12 CEST (+0200) av Fredrik Åsebø (FÅ)

Ferdigstilt 2025-05-31 09:21:26 CEST (+0200)

Underskriverne

Fredrik Åsebø (FÅ) fredrik@rodekorsforstehjelp.no bankID Navnet norsk BankID oppga var "Fredrik Andre Åsebø" BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA" 2025-02-05 09:30:28 CET (+0100) Signert 2025-05-31 08:57:32 CEST (+0200)	Sun Nordstrønen (SN) sun@nordstronen.no +4746415242 bankID Navnet norsk BankID oppga var "Sun I Ertzeid Nordstrønen" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2024-10-01 10:00:35 CEST (+0200) Signert 2025-05-31 09:21:26 CEST (+0200)
Kristine Gjesdalkristine.gjesdal@gmail.com (KG) kristine.gjesdal@gmail.com +4798021555 bankID Navnet norsk BankID oppga var "KRISTINE GJESDAL" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2024-04-23 12:01:03 CEST (+0200) Signert 2025-05-31 09:02:50 CEST (+0200)	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Merinoparken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Merinoparken som viser et overskudd på NOK 299 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: I22NS-ELH37-0YIL4-7WTON-2BUZR-HLV1K



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes, 2. juni 2025
RSM Norge

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-02 08:12:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://www.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er certifieret af **Penneo A/S**. Dette beviser at indholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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 dekker 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.

Adresse: Breiviken 3A
5042 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtakelsesdato:

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre