

Hjalmar Brantings vei 2B

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 4 700 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNING KJØPER	ANTALL SOVEROM
132 350-	2
TOTALPRIS	ETASJE
4 832 350,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
2 542,- pr. mnd	2021
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
65/65 kvm	A - Gul
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	732.1 m² (eiet)

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

E-post: hamza.choudhary@emera.no
Mobil: +47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023.



Strøken 3-roms i ettertraktet bygg (2021) m/trappefri adkomst. 14m² balkong & felles takterrasse. 5 min gange til Oasen

Emera eiendomsmegling v/Hamza har gleden av å presentere Hjalmar Brantningsvei 2B! Ønsker du å bo med gangavstand til bybanestopp og gangavstand til alt av fasiliteter, samtidig som du bor i et nybygg med lave bo- og strømkostnader? Da er denne leiligheten ideell. Her får du 4 min gange til Oasen senter med bybanestopp, butikker, kaféer, treningssenter mm.

- Selveid leilighet med lave fellesutgifter - Et svært godt utleie/ investeringsobjekt
- Nydelig balkong på 14m² og 98m² solrik felles takterrasse
- Nybyggfordeler - Energieffektivt bygg og lite vedlikehold
- Energimerke A - mulighet for grønt boliglån
- Ingen forkjøpsrett
- Heis i bygget
- Mye lagring i ekstern bod (4,7m²)
- 3 min gange til Rema 1000
- 5 min gange til Oasen m/bybane
- 10 min til sentrum





- De store vindusflatene bidrar til rikelig med verdifullt lysinnslipp -



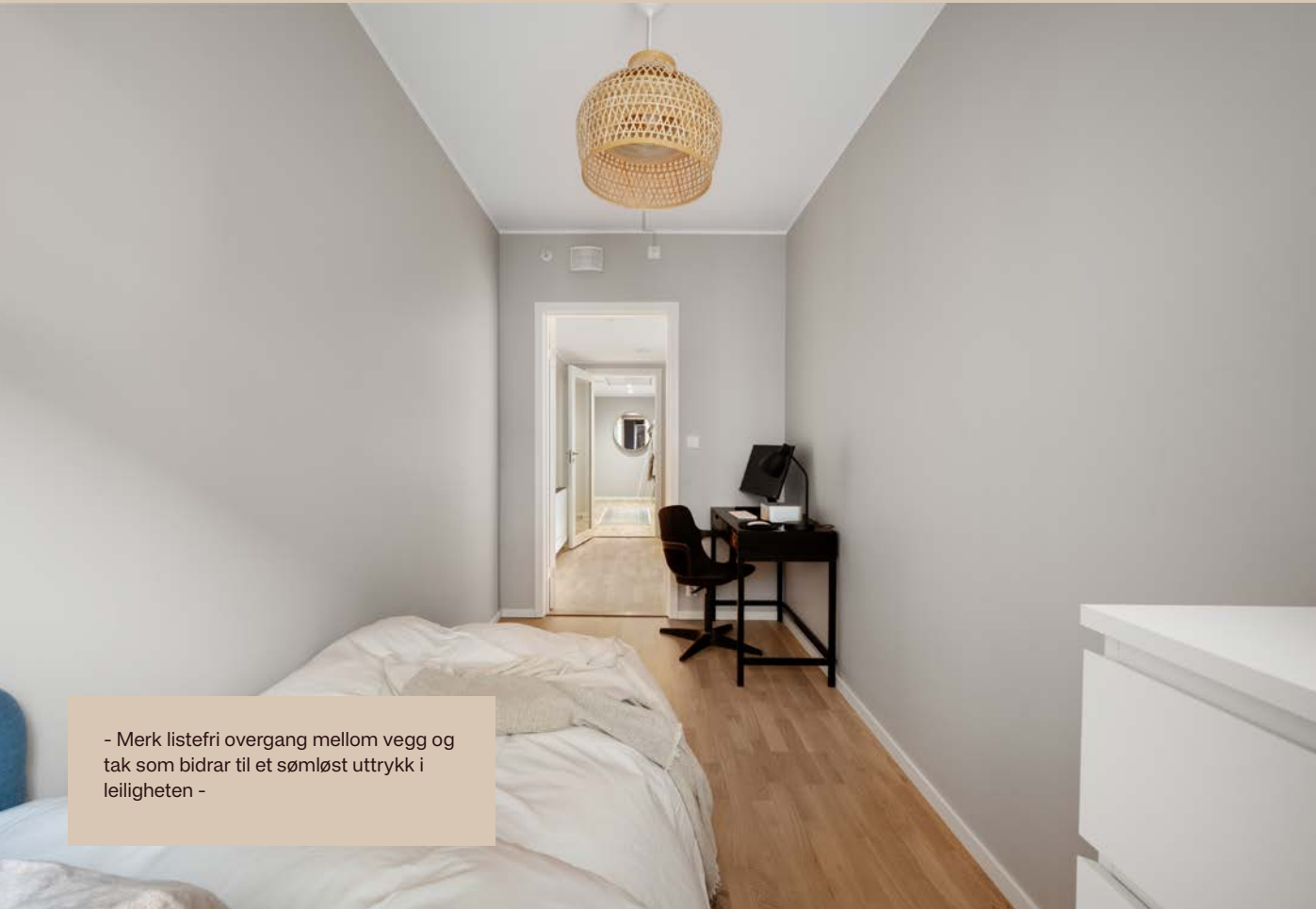








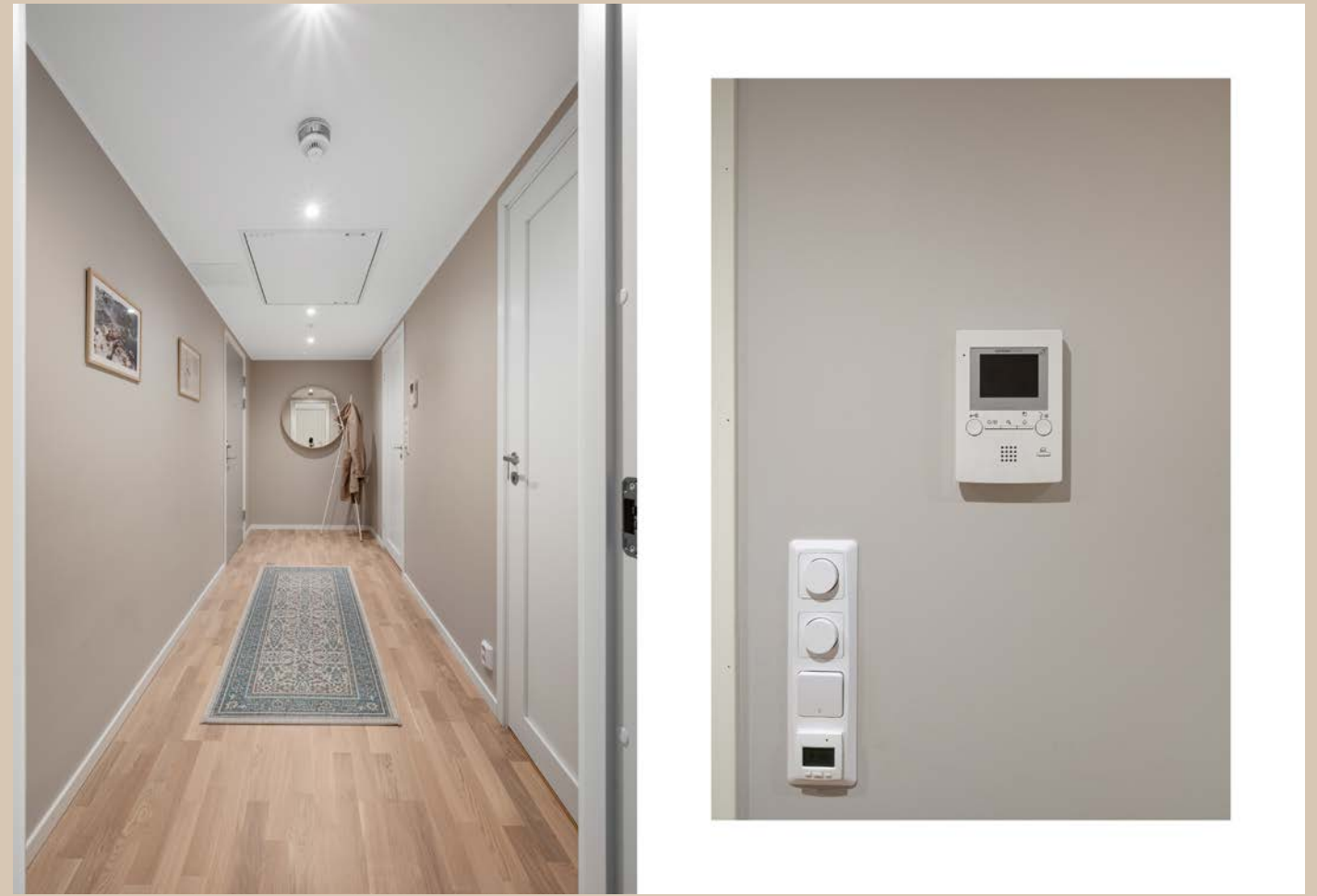
- Soverom 2 måler 7,4m² -

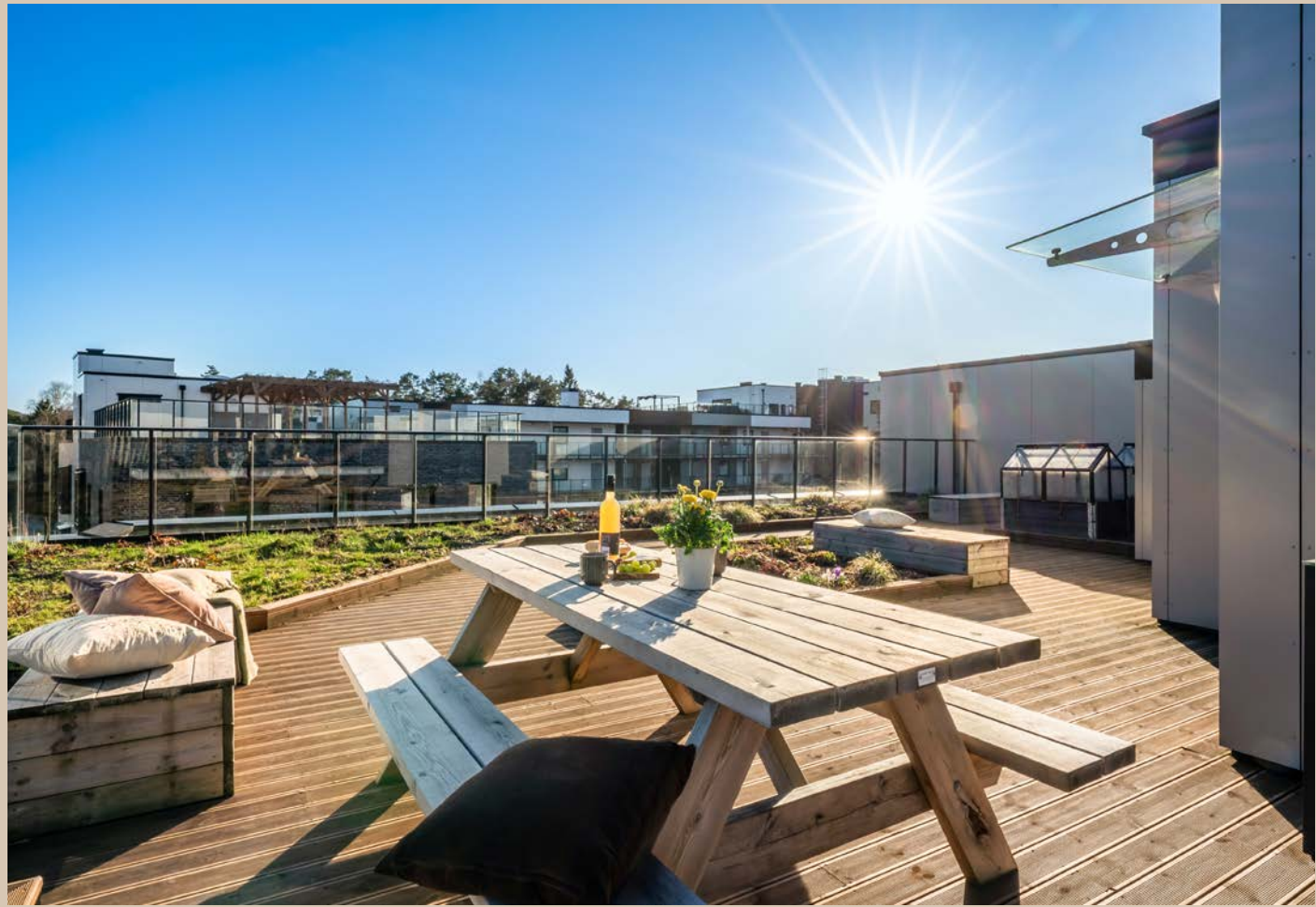


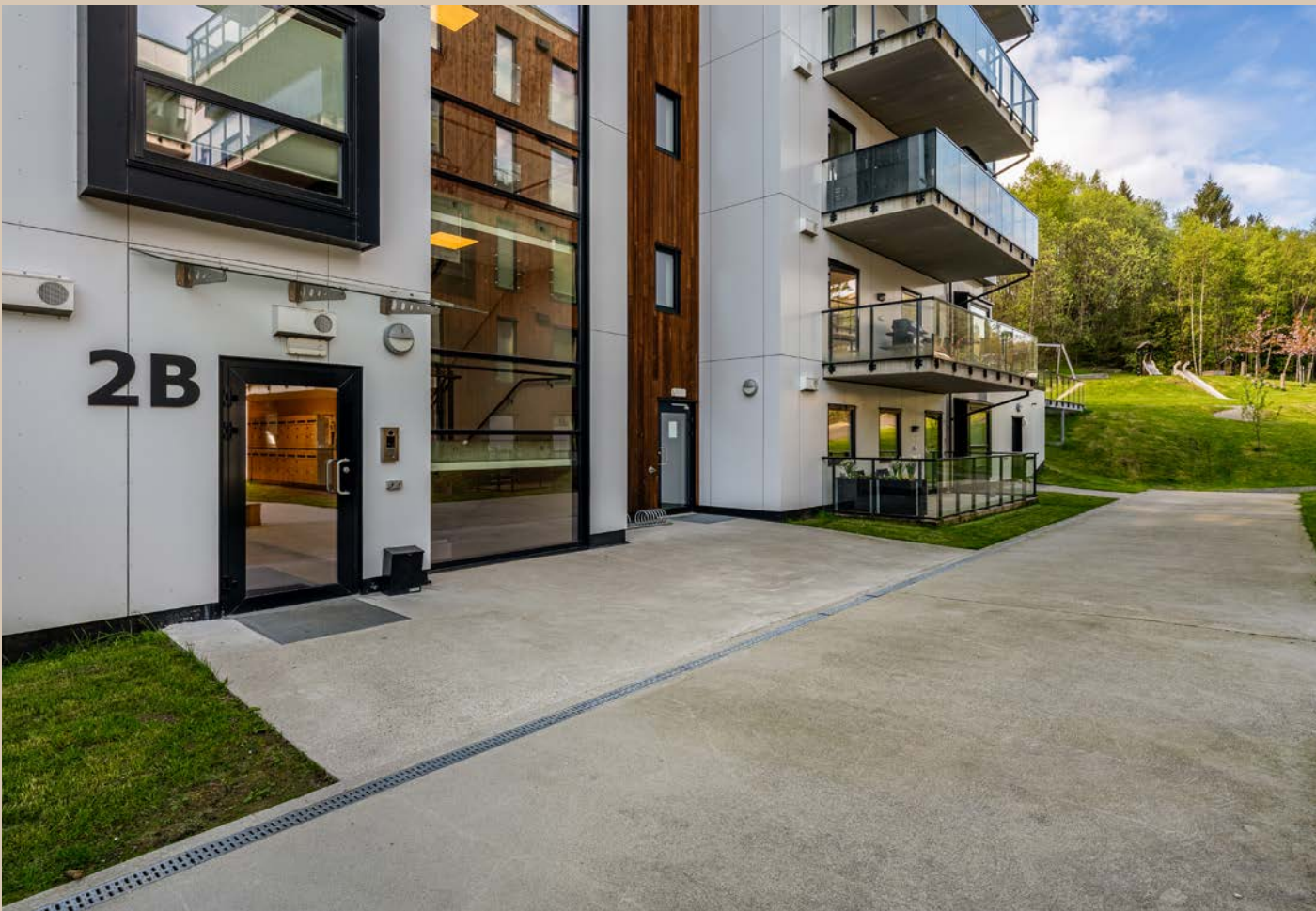
- Merk listefri overgang mellom vegg og tak som bidrar til et sømløst uttrykk i leiligheten -



- Merk downlights i tak og integrert lys i speil -







Plantegning



HJALMAR BRANTINGS VEI 2B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 700 000,-

Omkostning kjøper

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

117 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,- (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

118 850,- (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

132 350,- (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 818 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 832 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 832 350,-

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 542,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: TV og internett, gangvask, felles strøm, snømåking, strøing, salting, fasadevask, felles drift og vedlikehold, styrehonorar, felles

byggforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeles slik:

TV og bredbånd kr 584,-

Felleskostnader kr 1 958,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser derimot om at det ikke er noen større vedlikeholdsplaner i sameiet, og at det per nå ikke er planlagt en økning i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 560,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 6 070 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og internett med fiber er levert av Telenor. Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 967 412 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 869 648 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Hjalmar Brantings Vei 2B har en attraktiv og sentral beliggenhet i et ettertraktet nybygg i Fyllingsdalen. Her er det tilrettelagt for en enkel hverdag med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Fyllingsdalen er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen – barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser ligger bare en kort spasertur unna. Kort vei også til ungdomsskole, idrettsanlegg og fritidstilbud - Blant annet Fyllingsdalen stadion og Sælen skole aktivitetshall . Videre har man frisbeegolf i Lyngparken som er en kjekk aktivitet for hele familien. For den som liker å trene inne, ligger treningssentrene SKY Fitness Fyllingsdalen og Progresjon Trening rett i nærheten.

Fra leiligheten er det kun 3 minutters gange til både Rema 1000 Knudsenkvartalet og 6 minutters gange til Kiwi på Oasen senter. På Oasen senter har man et bredere servicetilbud med flere butikker, restauranter, kaféer, treningssenter og bar. Med bil bruker man ca. 10 minutter til Bergen sentrum. Det er svært godt kollektivtilbud i nærområdet, med busstopp 2 minutters gange fra boligen. Fra Oasen senter har man hyppige avganger i retning Bergen sentrum, Sandsli/Kokstad og Bergen vest. Kjøretid til Sandsli/Kokstad er ca. 15 minutter. Bybanen fra Oasen tar deg mot Bergen

sentrum via Minde, eller ut mot Flesland.

Naturen er din nærmeste nabo, med flotte tur- og løpemuligheter i Kanadaskogen, rundt Storavatnet og opp mot både Damsgårdsfjellet og Løvstakken. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål. Den nye Fyllingsdalstunnelen gir i tillegg en perfekt sykkel- og joggeløype.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

7 min gange til Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 år)

11 min gange til Nebbestølen barnehage (0-5 år)

10 min gange til Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

7 min gange til Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)

8 min gange til Ortun skole (8-10 kl.)

8 min gange til Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)

12 min gange til Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)

19 min gange til Lynghaug skole (8-10 kl.)

Videregående skole:

5 min gange til Fyllingsdalen videregående skole

Parkering

Sameiet har garasje med det er ikke nok plasser til alle. Videre kan plasser eies av eksterne. Styreleder opplyser om at det per nå ikke er noen garasjeplasser til salgs, men at det sporadisk er plasser til leie. Per i dag er det utbygger Axer Eiendom som drifter garasjen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 732.1 m²

Felles eiet tomt for sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for rivning av eksisterende bebyggelse, utomhusplan, oppføring av tre blokker (A, B og C) med næringsareal og parkeringskjeller under bakken, datert 17.02.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, 2 soverom, omkleddningsrom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal

inkluderer innebyggede garderober, innkassinger/ pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Lysekroner
- Gardinbrett

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsesakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Det foreligger ingen TG3, TG2 eller TG-IU.

Øvrig informasjon

Adresse

Hjalmar Brantings vei 2B, 5143 FYLLINGSDALEN

Gnr. 22, bnr. 930, snr. 2, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Hanad Mohamed Ali

Sameie

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2

Organisasjonsnummer: 927527693

Forretningsfører: Bob Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP3453358.1

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme med viftekonvektor
- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan

Fyllingsdalen. Gnr 22 Bnr 579, 593 Mfl, Hjalmar Bratnings Vei, datert 21.09.2016, regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Gul støysone. Veistøy, berøringsgrad 27,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

Bystyret legger til grunn at revisjon av

KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret

i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av

KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og

forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre

gode boliger og nabolag.

- PlanID: 64760000. Fyllingsdalen. Gnr 22 Bnr 579, 593

Mfl, Hjalmar Bratnings Vei. Bakgrunnen for planarbeidet

er å utvikle og fortette eiendommene innenfor

planområdet. Planområdet ligger innenfor

byfortettingssone i KPA 2018 og har en svært sentral

beliggenhet i Fyllingsdalen, med kort avstand til bybane/

kollektivtransport, Oasen bydelssenter, offentlig

tjenesteyting, skoler, barnehager, idrettsanlegg og

rekreasjonsmuligheter. Planområdet har vært i en

utviklingsprosess siden 2010, der flere ulike grep har

vært prøvd ut i denne prosessen. Siden den gang har

både ny arealdel og områdeplan blitt vedtatt, og

plangrepet har blitt tilpasset retningslinjer og

kvalitetskrav som har fulgt de nye overordnede planene.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt

megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og

bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst 21 heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

hjemmelshaver:

15.10.2020 - Dokumentnr: 3178976 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening,

Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om

adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930

Rett til å etablere og ha liggende privat felles VA-anlegg

med tilhørende installasjoner som vannledninger,

avløpsledninger, spillvanns- og overvannanlegg, kummer

og fordrøingsmagasin. Faktisk plassering i terreng

fremkommer av ledningskartbase til VA-etaten i Bergen

kommune.

Rett til å etablere og benytte adkomstveier og gang-

sykkelstier over avgivers eiendommer og fram til

respektive eiendommer.

Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar

øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på avgivers

eiendommer.

Rettighetshaverne skal delta forholdsmessig til drift og

vedlikehold av de nevnte fellesfunksjonene på avgivers

eiendom. Videre skal rettighetshaverne delta

forholdsmessig til drift og vedlikehold av de private

ledningsnettet for vannforsyning, spillvann og overvann

som rettighetshaverne er bruker av og som er anlagt på

gnr.22, bnr.903 og 179 i Bergen kommune.

Rettighetshaverne har rett og plikt til deltagelse i

velforening eller lignende som opprettes for nødvendig

drift og vedlikehold.

Nærværende erklæring tinglyses på egne og fremtidige

eieres vegne og kan ikke slettes uten samtykke fra

Bergen kommune, orgnr:964338531.

15.10.2020 - Dokumentnr: 3179172 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:928. Overført fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930

Org.nr: 964 338 531

Boligseksjonene bygg A, bygg B og bygg C gir bruksrett

til slike fellesfunksjoner som, ifølge byggetillatelser for

bygg A, bygg B og bygg C og reguleringsplan med planid

61270000, skal opprettes på gnr.22, bnr.928 for bygg A,

bygg B og bygg C. Fellesfunksjonene er:

- Gang- og sykkelveier

- Grøntareal og annet utomhusareal

- Lekearealer

- Øvrige oppholdsarealer

Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar

øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på gnr.22,

bnr.928.

Boligseksjoner bygg A, bygg B og bygg C skal delta

forholdsmessig til drift og vedlikehold av

fellesfunksjonene på gnr.22, bnr.928 i Bergen kommune

og har rett og plikt til deltagelse i velforeningen eller

lignende som opprettes for nødvendig drift og

vedlikehold av gnr.22, bnr.928 i Bergen kommune.

Nærværende erklæring tinglyses på egne og fremtidige

eieres vegne og kan ikke slettes uten samtykke fra

Bergen kommune, orgnr:964338531.

15.10.2020 - Dokumentnr: 3179275 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:579. Overført fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:930. Org.nr: 964 338 531

Seksjoner bygg A, bygg B og bygg C gis bruksrett til slike

funksjoner som, ifølge byggetillatelser for bygg A, bygg B

og bygg C og reguleringsplan med planid 61270000, skal

opprettes på gnr.22, bnr.579 for seksjoner i bygg A, bygg

B og bygg C.

Fellesfunksjonene er;

- Gang- og sykkelveier

- Sykkelparkering

- Takterrasse plan 2 bygg A

- Kjøreveier

- Grøntareal og annet utenomhusareal

- Lekearealer

- Vann- og avløpsledninger

- Andre ledninger for tv og kommunikasjon

- Renovasjonsanlegg

Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar

øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på gnr.22,

bnr.579.

Seksjoner bygg A, bygg B og bygg C skal delta

forholdsmessig til drift og vedlikehold av

fellesfunksjonene på gnr.22, bnr.579 i Bergen kommune

og har rett og plikt til deltagelse i velforeningen eller

lignende som opprettes for nødvendig drift og

vedlikehold av gnr.22, bnr.579 i Bergen kommune.

Velforening kan fastsette bestemmelser som reduserer

næringsseksjoner i bygg A, bygg B og bygg C sin rett til

bruk av fellesfunksjoner som ikke er nødvendig for

utøvelse av næringsaktiviteten i den enkelte

næringsseksjon.

Nærværende erklæring tinglyses på egne og fremtidige

eieres vegne og kan ikke slettes uten samtykke fra

Bergen kommune, orgnr:964338531.

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243188 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:931 Snr:2

Bruksrett til felles takterrasse

Bestemmelse om vedlikehold

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 1 på gnr.22,

bnr.932 i Bergen kommune.

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2 på gnr.22,

bnr.930 i Bergen kommune.

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 3 på gnr.22,

bnr.931 i Bergen kommune.

De e eiendommene inneholder ulike funksjoner som skal

betjene boligseksjoner i alle de 3 eiendommene,

herunder er det oppført:

- En felles takterrasse på plan 2 på gnr.22, bnr.932.

- En felles takterrasse på plan 5. på gnr.22, bnr.932.

- En felles takterrasse på plan 5 på gnr.22, bnr.931.

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 1, 2 og 3 har

inngått avtale om at de ovenfornevnte felles takterrasser

skal kunne benyttes av alle eierne av boligseksjoner i de

3 eierseksjonssameiene. Herunder eiere av

- Gnr.22, bnr.932, snr.4 til 64 i Bergen kommune

- Gnr.22, bnr.930, snr.1 til 33 i Bergen kommune

- Gnr.22, bnr.931, snr.1 til 47 i Bergen kommune

Rettighetshaverne skal også kunne benytte nødvendig

felles adkomstareal på og i de respektive eiendommene

og fram til takterrassene.

De 3 eierseksjonssameiene skal bidra forholdsmessig til

drift og vedlikehold av de angitte takterrasser og

nødvendig adkomstareal.

Samtlige bruksretter skal utøves iht. de respektive

eierseksjonssameienes til enhver tid gjeldene vedtekter

og husordensregler.

27.05.2021 - Dokumentnr: 620313 - Seksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/2747

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

De restende servituttene på eiendommen ansees å ikke

ha noe direkte betydning på kjøper. Disse om handler

bestemmelse om vannledning, bestemmelse om

kloakkledning, bestemmelse om vann/kloakk,

bestemmelse om veg, bestemmelse om nettstasjon og

bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har

legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei til privat

vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må

være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie

menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30

døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin

sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige

registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,

slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,

oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler

eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder

avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er

nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,-
Tilrettelegging: kr 17 000,-
Visninger/overtagelser: kr 3 900,- pr. stk.
Markedspakke: kr 24 850,-
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-
Grunnpakke bolig Info: kr 9 300,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 025,-og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 137 075,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner
hamza.choudhary@emera.no
Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

29.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HJALMAR BRANTINGS VEI 2B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03260012

Selger 1 navn

Hanad Mohamed Ali

Gateadresse

Hjalmar Brantings vei 2B

Poststed

FYLLINGSDALEN

Postnr

5143

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?

Ar

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HMA

1

Document reference: 03260012

- 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
- 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

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

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

☒ Nei ☐ Ja
- 19

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

☒ Nei ☐ Ja
- 20

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HMA

2

Document reference: 03260012

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg har sparklet to hull i veggen og malt over med det som viste seg å være feil fargekode. Det kan vises frem ved befaring, men skal være en sak som lar seg løse. Foreløpig har jeg dekket over med klokke og veggpynt.

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 overtakelse.

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 overtakelse. 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.
- ☐

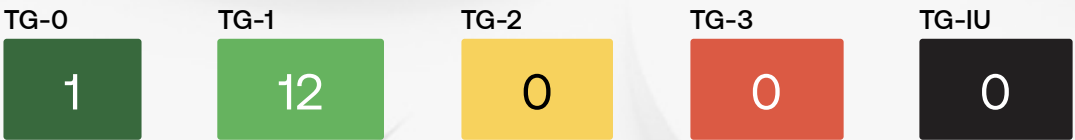
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Hjalmar Brantings vei 2 B 5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2021
BRA: 70 m²
BRA-i: 65 m²
Rapportdato: 28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39518>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hanad Mohamed Ali**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

EGNE PREMISSE:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hjalmar Brantings vei 2 B, 5143 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	22	Bruksnr:	930	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2021 - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
 Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
 Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Vannbåren varme med viftekonvektor. Varmekabler på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

4. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65 Romfordeling: - Entré: 6,8 m² - Bad: 5,4 m² - Soverom 1: 11,4 m² - Omkleddningsrom: 2,2 m² - Stue/kjøkken: 27,4 m² - Soverom 2: 7,4 m² Takhøyde stue: 2,60m 4,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	14
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Ekstern bod: 4,7 m²	0	0
Totalt m²	70	65	5	0	14

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Platting
Terrasseplatting på 14 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw40db	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun kontrollert innvendig i leilighet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

5.7 Elektrisk



Sikringsskap plassert i omkledningsrom

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme



Viftekonvektor.

Type anlegg	Radiatorer
Viftekonvektor i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service på anlegg.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

5.10 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 40mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.	
Overflater fremstår i normalt god stand.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
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 denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Mindre sprekk i toalettsete, ellers god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fremvist.	

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hjalmar Brantings vei 2B
Postnr	5143
Sted	Fyllingsdalen
Leilighetsnr.	
Gnr.	22
Bnr.	579
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300688147
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1281011
Dato	18.06.2021

Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll Norge AS v/kjfo
-------------	---

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

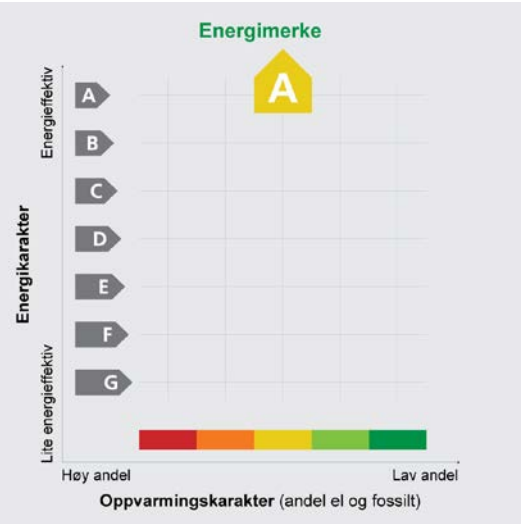
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	65,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	14.01.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Hjalmar Brantings vei 2B	Gnr: 22
Postnr/Sted: 5143 Fyllingsdalen	Bnr: 579
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 18.06.2021 14:04:02	Bygnnr: 300688147
Energimerkenummer: A2021-1281011	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll Norge AS v/kjfo	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	255763010
ByggId	6254193631
BruksenhetsId	6254407724
AdressId	6262425174
VegAdressId	256379600

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	22
Bnr.	579
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hjalmar Brantings vei 2B
Postnummer	5143
Poststed	FYLLINGSDALEN
Bygningsnr.	300688147
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	18.06.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,85 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	169 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,33
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,67
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,12
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.6.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll Norge AS v/kjfo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS
NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	35,1
Ventilasjonsvarme	7,9
Varmtvann	29,8
Vifter	10,4
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	113,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5493 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,50 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2855 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,79 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5057 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	5493 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5493 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,1 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Hjalmar Brantings vei 2B - Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skarphaugen	3 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		
0.2 km		
Fyllingsdalen terminal	5 min	🚶
Linje 2		
0.4 km		
Oasen terminal	6 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer		
0.5 km		
Bergen Nøstet kystrutekai	12 min	🚶
Linje HAV, HUR		
6 km		
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min	🚶
Linje F4, L4, R40		
7.2 km		

Skoler

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	7 min	🚶
253 elever, 18 klasser		
0.6 km		
Ortun skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
412 elever, 33 klasser		
0.7 km		
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	8 min	🚶
150 elever, 15 klasser		
0.7 km		
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
243 elever, 14 klasser		
0.9 km		
Lynghaug skole (8-10 kl.)	19 min	🚶
432 elever, 33 klasser		
1.6 km		
Fyllingsdalen videregående skole	5 min	🚶
588 elever, 28 klasser		
0.4 km		

«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

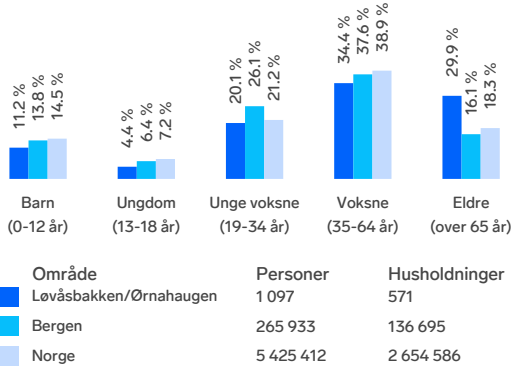
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ...)	7 min	🚶
81 barn		
0.6 km		
Nebbestølen barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
58 barn		
0.9 km		
Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
28 barn		
0.9 km		

Dagligvare

Rema 1000 Knudsenkvartalet	3 min	🚶
Post i butikk		
0.2 km		
Kiwi Spectrum	6 min	🚶

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



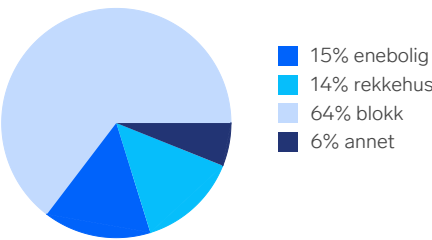
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Fyllingsdalen stadion	4 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...		
0.3 km		
Sælen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall		
0.6 km		
SKY Fitness Fyllingsdalen	7 min	🚶
Progresjon Trening	8 min	🚶

Boligmasse



«Ørnahaugen er en skjult perle i Fyllingsdalen.»

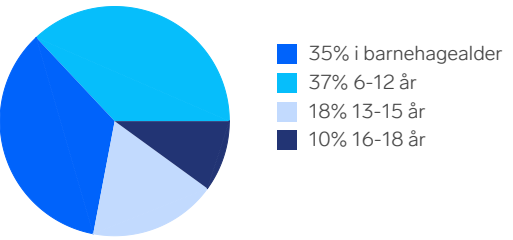
Sitat fra en lokalkjent



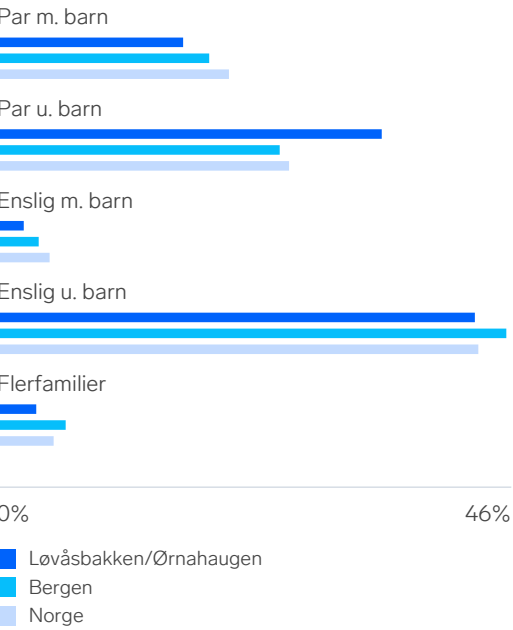
Varer/Tjenester

Oasen	10 min	🚶
Apotek 1 Knudsenkvartalet	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



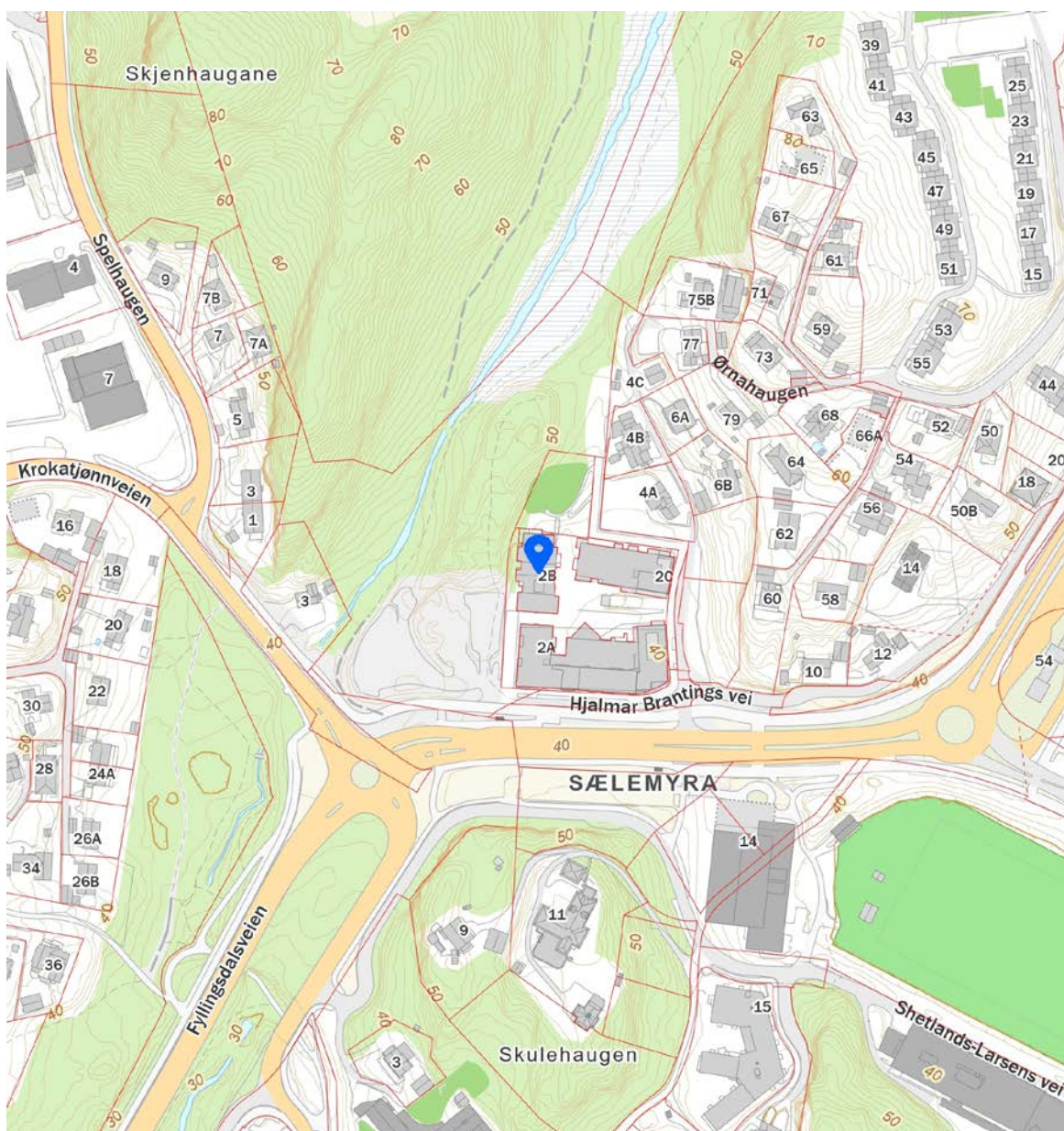
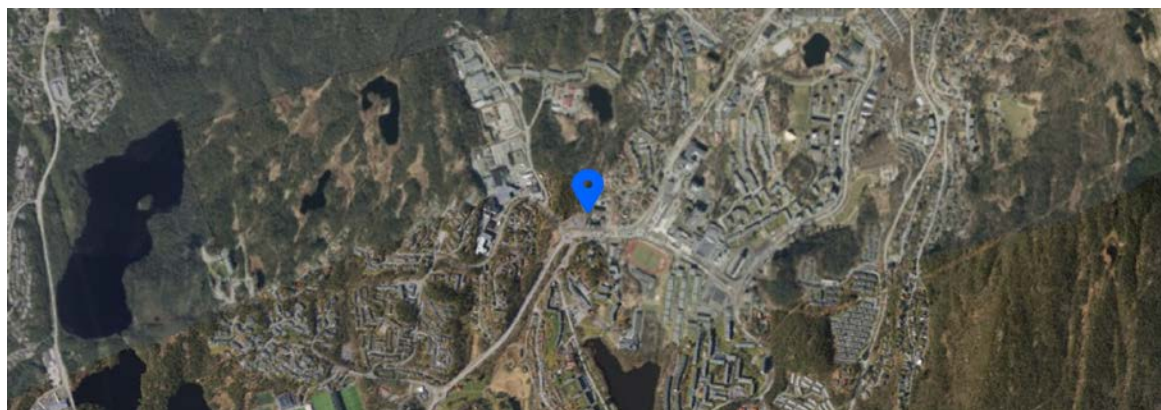
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN 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 2026

VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2

1. NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.22, bnr.930 i Bergen kommune.

Sameiet består av 33 boligseksjoner.

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

3. FORMÅL

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og bod(er) på eiendom som ikke er del av sameiet. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plass(er) i anleggseiendommen eller ideell andel kan kun selges sammen med boligseksjonen eller selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor Knudsen Kvartalet trinn 1 til 3. Bod(er) kan ikke selges separat.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele hygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stømleningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhets hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persienner, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- 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.
- 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 hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Eierseksjonslovens § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særskilt om anleggseiendom for parkering og boder:

De som har bod og/eller p-plass i garasjeanlegget er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeanlegget. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne eiendommen.

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Knudsen Kvartalet 1-3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent.

Se pkt. 13 i nærværende vedtekter for nærmere beskrivelse.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (telleren i sameiebrøken skal være innvendig BRA eksklusive evt. innglasset balkong) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bussug system og andre tekniske systemer.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt

overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av å konto beløp for neste års periode.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

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.

8.1 Berammelse og innkalling

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.2 Deltakere

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, forretningsfører, 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.

8.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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 mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9. STYRET

9.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender 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 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.

9.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

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.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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.

11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

12. MISLIGHOLD

12.1 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 etter eierseksjonslovens § 39. 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd

reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

12.2 Krav om 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 etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

13. OMRÅDER TIL BRUK FOR ALLE EIENDOMMENE I PLANOMRÅDET

Arealer til bruk for hele planområdet:

Det vil bli arealer, mellom de tre planlagte eierseksjonssameiene i Knudsen Kvartalet, som blir felles for alle sameiene. Her vil det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / eierseksjonssameier innenfor planområdet.

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2 vil sammen med de andre eierseksjonssameiene i Knudsen Kvartalet være forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av arealene.

Terrasse oppå næringsseksjoner:

I eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet I vil det bli en terrasse oppå næringsseksjonene. Denne vil også øvrige eierseksjonssameier i planområdet ha rett til å benytte mot forholdsmessig deltagelse til drift og vedlikehold.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

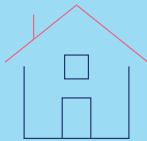
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2

2024

Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	982 320	942 720	1 001 400	1 059 000
Andre inntekter	3	0	30 000	0	0
Sum inntekter		982 320	972 720	1 001 400	1 059 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	90 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	12 690	8 500	8 500
Felles strøm og varme		17 942	16 067	16 000	17 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		37 096	1 427	40 000	40 000
Andre driftskostnader	6	469 897	423 489	434 100	462 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 938	4 106	0	0
Vedlikehold	8	114 265	94 017	230 000	200 000
Forretningsførsel		57 207	53 835	54 500	59 500
Revisjonshonorar		10 625	10 000	10 700	11 200
Andre konsulenthonorarer		167	11 699	0	0
Forsikring		92 630	88 047	93 000	104 000
Sum driftskostnader		877 226	805 378	946 800	962 300
Driftsresultat		105 094	167 342	54 600	96 700
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		34 171	20 793	0	0
Andre renteinntekter		40	171	0	0
Sum finansinntekter		34 211	20 964	0	0
Resultat av finansposter		34 211	20 964	0	0
Resultat		139 305	188 306	54 600	96 700
Til/fra annen EK		139 305	188 306	0	0
Sum disponeringer		139 305	188 306	0	0

Balanse pr. 31.12.2024		
Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2		
Alle beløp i NOK		
Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	15 934	17 890
Forskuddsbetalte kostnader	175 194	165 499
Andre fordringer	11 527	0
Sum fordringer	202 655	183 389
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	888 914	801 081
Sum bankinnsk. og kontanter	888 914	801 081
Sum omløpsmidler	1 091 569	984 471
SUM EIENDELER	1 091 569	984 471

Balanse pr. 31.12.2024		
Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2		
Alle beløp i NOK		
Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Innskutt egenkapital	192 000	192 000
Sum innskutt egenkapital	192 000	192 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	685 208	545 903
Sum opptjent egenkapital	685 208	545 903
SUM EGENKAPITAL	877 208	737 903
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	143 271	175 222
Skyldige off. myndigheter	8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld	2 630	2 886
Sum kortsiktig gjeld	214 361	246 568
SUM GJELD	214 361	246 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 091 569	984 471

Bergen,
Styret for Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2

Arild Von Feste Styrets leder	Svein Kårdal Styremedlem	Charlotte Blomgren Von Feste Styremedlem
----------------------------------	-----------------------------	---

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	764 916	764 916	784 000	841 500
3816 TV/Internett	217 404	177 804	217 400	217 500
Sum felleskostnader	982 320	942 720	1 001 400	1 059 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	0	30 000	0	0
Sum andre inntekter	0	30 000	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	60 000	80 000	60 000	60 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar	60 000	90 000	60 000	60 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Kostnader møter/arrangement	0	0	600	600
6326 Snømaking og brøyting	28 371	40 316	38 000	45 000
6360 Renhold og matteleie	58 655	60 140	60 000	65 000
6372 Heis	29 993	21 245	30 000	30 000
6374 Ventilasjon	0	0	3 000	3 000
6375 TV/Internett	200 543	193 260	206 000	202 000
6376 Vaktmestertjenester	80 399	56 937	50 000	70 000
6377 Vakthold	3 908	6 199	1 500	1 500
6390 Andre driftskostnader	2 735	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	63 418	45 400	40 000	40 000
6800 Kontorkostnader	0	0	5 000	5 000
7740 Øreavrunding	0	-8	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
Sum driftskostnader	469 897	423 489	434 100	462 100

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	0	898	0	0
6503 Annet driftsmateriell	8 938	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	898	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	2 310	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	8 938	4 106	0	0

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	54 250	55 258	70 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	1 244	0	0	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	3 440	18 078	0	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	40 464	20 682	30 000	50 000
6606 Vedlikehold heis	11 357	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	3 510	0	10 000	10 000
6690 Vedlikehold	0	0	60 000	10 000
6695 Vedlikeholdsavsetning	0	0	60 000	60 000
Sum vedlikehold	114 265	94 017	230 000	200 000

Note 9 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	737 903	549 597
Periodens resultat	139 305	188 306
Endring i disponible midler	139 305	188 306
Disponible midler 31.12.	877 208	737 903

Eierseksjonssameiet Knudsen Kvartalet 2 org.nr. 927527693

Dokumentet er elektronisk signert

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING