

Vestlundveien 24C

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 400 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

124 590,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

4 524 590,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

3 919,- pr. mnd

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

72/77 kvm

ENERGIMERKING

D - Grønn

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

438.9 m² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

E-post: erlend.stokmo@emera.no

Mobil: +47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.



Stilren 3-roms i ettertraktet bygg fra 2018 m/trappefri adkomst, solrik markterrasse og fast garasjeplass m/elbil-lader

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Vestlundveien 24C. En lekker selveid leilighet med moderne kvaliteter i ettertraktet bygg fra 2018. Her får du en leilighet med eksklusive og påkostede kvaliteter utover vanlig nybygg standard. Her er det tilrettelagt for en enkel hverdag med fast parkering i garasje, trappefri tilkomst og kort vei til daglige servicetilbud

- Markterrasse på 9m² ut mot flott grøntareal, med gode solforhold midtsommers
- Fast garasjeplass med elbil-lader
- Godt investerings/utleieobjekt
- God lagringsplass i innvendig + ekstern bod
- Balansert ventilasjon
- 3 min gange til busstopp
- Gangavstand til dagligvare, skoler og barnehage
- Kort vei til Oasen senter med bybanestopp
- 8 minutter kjøring til Bergen sentrum













































Planteegning



Vestlundveien 24C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

VESTLUNDVEIEN 24C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 400 000

Omkostning kjøper

4 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

110 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

111 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

124 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 511 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 524 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

E

stimert totalpris inkl. omk

Kr 4 524 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 919,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Sameieavgift, kabel-tv, dugnad, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 5 170,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 9 302 (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

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har et byggelån i Heder bank med en låneramme inntil kr. 2 000 000,- til 30.04.2029. Styreleder opplyser om at det ikke er tatt ut noe av byggelånet og at det mest sannsynlig ikke vil bli gjort før utbedring av garasje blir aktuell. Når byggelånet erstattes av nedbetalingslån vil dette mest sannsynlig bli fordelt på de enkelte seksjonene og fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 058 009 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 232 037 (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

Vestlundveien 24C har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og opparbeidet boligområde i Fyllingsdalen. Fyllingsdalen 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 hverdagen har å by på - Dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger kun en spasertur unna. Nærmeste dagligvarebutikker er Spar Sikthaugen og Rema 1000 Lynghaugparken, begge kun 13 minutters gange unna. For et bredere servicetilbud er Oasen Senter kun en 8 minutters kjøretur unna. Her finner man flere butikker, restauranter, kaféer, treningssenter og bar. Kollektivtilbudet i området er svært bra, med nærmeste busstopp kun 2 minutter unna til fots. Her går linje 18 mot blant annet Fyllingsdalen terminal, et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer, like ved siden av Oasen.

For den aktive er beliggenheten helt prima. Nabolaget og fellesarealene byr på store, flotte grøntområder. I tillegg ligger boligen like ved Gravdalsfjellet, som tilbyr en haugevis av turmuligheter, for både store og små. 4 minutter unna med bil ligger Frøya Arena - innendørs idrettshall og fotballbane. 7 minutter unna til fots ligger Storhammeren ballbinge. Ser du helst at joggleskoene holdes tørr, er MOVA Fyllingsdalen kun 14 minutters gange unna. På Oasen har de også SATS. Bergen Sentrum er en kort kjøretur unna.

Barnehager, barne- og ungdomsskoler og videregående skoler ligger alle i nærheten. Nærmeste barnehage er Betanien barnehage, kun en 4 minutters spasertur unna. Ellers har man Lekeklossen Storhammaren barnehage og Seljedalen barnehage henholdsvis 6 og 12 minutter unna til fots. Når det er tid for å ta på skolesekken for aller første gang, blir barna tatt godt i mot ved Seljedalen skole, som kun er en 10 minutters gåtur unna. Både Løvås oppveksttun og Sælen oppveksttun er også korte veien unna. Lynghaug ungdomsskole er 15 minutter unna til fots. Både Fyllingsdalen videregående og Amalie Skram videregående er korte kjøreturer unna.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Betanien barnehage (0-5 år)

6 min gange til Lekeklossen Storhammaren barnehage (0-5 år)

12 min gange til Seljedalen barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

10 min gange til Seljedalen skole (1-7 kl.)

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

5 min kjøring til Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)

5 min kjøring til Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)

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

Videregående skoler:

6 min kjøring til Fyllingsdalen videregående skole

9 min kjøring til Amalie Skram videre gående skole

Parkering

Fast parkering i egen fellesgarasje. Gjester må benytte parkeringsautomat.

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: 438.9 m²

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk C, datert 08.09.2021. 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.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken. Videre gjøres det oppmerksom på at dagens planløsning stemmer overens med seksjoneringen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

BRA-i 72m²: Entré, gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken og innvendig bod

I tillegg har leiligheten en tilhørende ekstern bod i garasje.

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern gitterbod i garasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og innvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Markterrasse

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

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Hvitevarer på kjøkken

- Vitrineskap i stue om ønskelig

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner
- Lampe i stue
- Lampe på barnesoverom
- TV montert på veggen
- Skap på barnerom
- Bokhylle på barnerom
- Bilder og speil på barnerom
- TV-benk

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.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Det er avdekket feil og mangler i betongdekket og bærende konstruksjon i garasjeanlegget av sakkyndig. Det er på bakgrunn av dette tatt ut stevning mot utbygger.

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

- Gjennomførte ventilasjonsrens januar 2024, utført av Andersen ventilasjonsrens AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks tilknyttet garasje plass.

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?

- Siste blokken i sameiet er under oppføring, men dette vil trolig ikke påvirke bruken av eiendommen.

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

- Sakkyndig rapport av felles garasjeanlegg fra 2024. Forholdene er ikke utbedret, men vil bli utbedret på sikt. Det er tatt ut stevning mot utbygger.

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

- Sameiet har tatt ut stevning mot utbygger i forbindelse med feil/mangler i felles garasjeanlegg.

Tilleggs kommentar:

- Det kan komme kostnader knyttet til utbedring av feil/mangler i garasjeanlegg utenom felleskostnader/fellesskjeld.

Moderniseringer og påkostninger: 2018:

- Tilvalg av mer eksklusive fliser på badet
- Tilvalg av mer solide baderomsfliser på badet

2019:

- Tre store Pax-garderober i eik på største soverom

2022:

- Byttet ut servant, dusjdører og blandebatteri på baderommet

2023:

- Skyvedørsgarderober i speil/eik fra Megaflis
- Vegghengt IVAR-skap fra IKEA i mellomgang
- Vegghengt skap på fra IKEA på soverom

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, 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. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Hovedkonstruksjoner oppført i betong, stedvis noe bindingsverk/ trekonstruksjoner. Utvendig forblending med delvis fasadeplater, delvis trekledning. Flat tak konstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmesentral. Felles del av anlegget er ikke kontrollert.

Øvrig informasjon

Adresse

Vestlundveien 24C, 5145 FYLLINGSDALEN

Gnr. 25, bnr. 448, snr. 3, ideell andel 1/1

Gnr. 25, bnr. 445, ideell andel 2/349

i Bergen kommune.

Selger

Anders Åmodt og Ingrid Haugstvedt Gundersen

Sameie

Sameiet Vestlunden 24c

Organisasjonsnummer: 921864035

Sameiet består av 29 boligseksjoner. Veldrevet sameie med utearealer som blant annet lekeplass, flere gressplener, frukttrær og en kunstig elv som går mellom blokkene.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0002546375

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier.

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

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året på sameiets fellerarealer.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Grønn

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 tidligere selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på badet

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 222, Vestlundveien 22D, Vestlund park datert til 20.02.2013 regulert til boligbebyggelse.

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres 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. Saksnr: 202417461

- PlanID: 71120000. Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 230 mfl., Vestlundveien. Ved avgrensning av planområdet er det tatt utgangspunkt i Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer, samt naturlig tilhørende soner som grønnsstruktur og tilgrensende veiareal. Av bebyggelse omfatter området bla. Betanien rehabilitering og sykehjem, Betanien sykehus, Metodistkirken, tidligere VID vitenskapelige høyskole, hybelhus og barnehage. Byggeområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sone 3 og 4. Deler av området er avsatt til LNF og

grønnstruktur. Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for en fremtidsrettet og helhetlig utvikling av nærområdet med ulike helsetilbud, boliger og nærfunksjoner. Planarbeidet er vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 8. Konsekvensutredningen skal begrenses til å gjelde for tiltak som kan ha påvirkning på truet naturtype slåttemark og skog av høy og særs høy bonitet. Forslagsstiller er Stiftelsen Betanien Bergen i samarbeid med Vestbo BBL. Plankonsulent er SE arkitektur AS. Saksnr: 202220725

Videre gjøres det oppmerksom på at arbeidene med oppføring av blokken Vestlundveien 24J skal igangsettes. Kjøper må derfor påregne at det vil være byggestøy som følge av dette.

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 følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/25/448/3:

03.02.1975 - Dokumentnr: 2261 - Bestemmelse om gjerde, bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

1. For bebyggelse på parsellen gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Bergen kommune med de særbestemmelser som er nevnt nedenfor.
2. Parsellen kan ikke overdras videre før den er endelig bebygget.
3. Byggearbeider på parsellen skal være påbegynt innen 12 mndr. fra overdragelsen og drives uten avbrytelse til bygget er ferdig dog maksimalt i 2 år. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kjøpet og tilbakelevering av parsellen. I tilfelle formannskapet

bestemmer at kontrakten skal heves, har kjøperen ikke krav på vederlag for eventuelle forbedringer på parsellen.

4. Parsellen har full gjerdeplikt mot kommunale veger, plasser og kommunens eiendom for øvrig. For øvrig halv gjerdeplikt mot andre parseller som er utskilt av kommunens eiendom. Parsellen overtar hovedbrukets gjerdeplikt mot nabo. Støttemur og gjerde mot veg eller plass skal oppføres etter anvisning fra anleggsseksjonen. Dersom parsellkjøper ønsker oppsatt støttemur mot veg eller plass på steder hvor dette ikke er forutsatt, må arbeidet utføres for egen regning i samråd med og etter godkjenning av anleggsseksjonen. Beplantninger som kan virke til sjene for trafikken kan kreves fjernet av kommunen.

5. På parsellen må det ikke drives håndverk eller hjemmeindustri som gjennom røk, lukt, støy eller annen måte kan sjenere naboene. Heller ikke må der drives ildsfarlig bedrift på parsellen.

6. Eiendommen utbyggete areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

7. Plantninger på parsellen må ikke nå en høyde som sjenerer nabo i strøket. Tvistigheter avgjøres med bindende virkninger av fritidsseksjonen.

8. Eierne kan ikke mosette seg at garasje på annen parsell utskilt av kommunens eiendom oppføres inntil parsellens grense. Dråpefall på egen grunn.

9. Kommunen har rett til uten vederlag å strekke luftkabler og legge ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over parsellen. Kommunen har videre rett til vedlikehold og nødvendig tilsyn og kontroll. Samme rettigheter har kommunen for master, hydranter og sluk. I et hvert tilfelle har kommunen plikt til å sette grunnen tilbake i sin opprinnelige stand. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene og kablene enn 1 m fra disses midtlinje. Kjøpere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse så vidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningseieren har full vedlikeholdsplikt. Enhver uenighet om plassering av privat ledning avgjøres med bindende virkning av anleggsseksjon. Så vel for

kommunale som private ledninger og kabler gjelder det at de skal strekkes og legges under hensyntagen til byggeplanene for den parsell de skal over. Strekking og legging samt det senere vedlikehold må foretas slik at det voldes minst mulig ulempe. Etter at vann- og kloakkledninger er lagt, kan paselleierne ikke uten anleggsseksjonens tillatelse foreta forandringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.

10. Overvann, takvann, drensvann o. l. kan ikke tas inn på kloakkledningsnettet, men må føres til nærmeste overvannsledning, bekk eller dreneringgrøft. Hver parselleier skal om nødvendig over sin eiendom anlegge tilstrekkelig grøfter, evt. overvannsledning for det naturlige og rimelige avløp fra overliggende eiendommer, herunder veger. Tvister som bortledning av overvann, takvann, drensvann o. l. avgjøres med bindende virkning av anleggsseksjonen.

06.11.1975 - Dokumentnr: 23722 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV
LEDNINGER M.V. Bestemmelse om veg og bestemmelse om garasje/parkering.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

G.nr. 25, b.nr. 222 og b.nr. 223 i Fana vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende for tillatelsen stilte vilkår:

1. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold og renhold av fellesledningene.
2. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for vedlikehold og renhold (herunder snømåking) av fellesveien og parkeringsplassen.

29.03.1996 - Dokumentnr: 8810 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Gnr. 25, bnr. 223 og gnr. 25, bnr. 316 har rett tid adkomst mellom hverandre over bnr. 222 og har rett til å anlegge vei i 3,5 m bredde mellom bnr. 223 og bnr. 316. Bnr. 222 skal likevel kunne ha adkomst til Vestlundveien over samme området som bnr. 316 og bnr. 223 er gitt rett til å anlegge vei. Veien skal eventuelt anlegges som angitt på

fotografert inn på s. 3 i dette skjøte.

12.04.2002 - Dokumentnr: 11388 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Hordaland Fylkeskommune som eier av gnr. 25 bnr. 222 og gnr. 25 bnr. 424 i Bergen kommune har overvannsledninger og spillvannsledninger fra naboeiendommer gnr. 25 bnr. 424 og gnr. 25 bnr. 399 over sin eiendom og fram til offentlig ledningsnett. Hordaland Fylkeskommune gir herved samtlige rett til å ha eksisterende overvannsledninger og spillvannsledninger over sin eiendom samt foreta ettersyn og reparasjoner på disse når det er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

16.10.2002 - Dokumentnr: 32711 - Best. om adkomstrett. Samt opparbeide og disponere parkeringsplasser.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Ungdomsbasen i Fyllingsdalen, gnr. 25, bnr. 424, gies med dette tinglyst rett til:

1. Adkomst over 25/222 langs grensen til 25/424
 2. Opparbeide og disponere nødvendige parkeringsplasser på 25/222 langs grensen til 25/424.
- Dersom parkeringsplassene til Vestlund habiliteringssenter på 25/222 blir avgiftsbelagt, skal parkeringsplassene til ungdomsbasen svare for samme parkeringsgebyr.
3. Føre opp sportsbod på 25/424 i grensen mot 25/222.
 4. Føre opp bod for avfallscontainere ca. 3 x 4,2 m på 25/222.

12.11.2004 - Dokumentnr: 38888 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere
Eiere av gnr. 25, bnr 37 i Bergen gis med tillatelse til føring av privat avløpsledning over Helse Bergens eiendom gnr

25, bnr 222, herunder å anlegge 2 stk. stakekummer på eiendommen. Tillatelsen gis under forutsetning av at arealet blir tilrettelagt etter nedlegging og at arbeidet utføres i henhold til fagmessig standard. Eieren av gnr 25, bnr 37 har det hele og fulle vedlikeholdsansvar for ledningen og for at arealet settes i ordentlig stand etter ethvert gravearbeide.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 25 bnr 49 i Bergen gir herved eier av gnr. 25, bnr. 37 i Bergen rett til å føre avløpsledning fra sin eiendom over eiendommen gnr. 25, bnr. 49, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen og samme sted når dette er påkrevet.

Undertegnede eier av gnr. 25, bnr. 2 i Bergen gir med dette tillatelse til at Sjur Michelsen, eiere av gnr. 25 bnr 37. (Jonstadveien 37) kan føre kloakkledning gjennom borehull fra gnr. 25, bnr 37 og under gnr 25, bnr. 2 frem til Vestlundveien og videre til offentlig kloakkum. Tillatelsen til å bore/føre ledninger gjelder for den østlige delen av gnr. 25, bnr. 2 inntil 10 meter fra nabogrensen til gnr. 25, bnr. 193. Det forutsettes at all ledningsføring skjer inne i fjellet og at det ikke blir foretatt gravearbeid på bakkenivå. Ledningsføringen skal på ethvert sted være minimum 2 meter under bakkenivå.

23.02.2017 - Dokumentnr: 167034 - Erklæring/avtale, bestemmelse om erverv av rettigheter for bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

1. Rett til bygging drift, vedlikehold og fornyelse. BKK Nett gis rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye ovennevnte nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, herunder både høyspentkabler inn og ut fra nettstasjonen, samt lavspentkabler, signalkabl og andre nødvendige komponenter, som vist på avtalens kart.
2. Bygging og beplanting nær anleggene. Fremtidig bebyggelse nærme nettstasjonen enn 5 meter kan kun oppføres etter avtale med BKK Nett. Kortere avstand krever spesielle brannforebyggende tiltak. Fremtidig

bebyggelse må heller ikke oppføres innen et belte med bredde på 2 meter, 1 meter til hver side for senter av kabeltraseen. Det må ikke fylles masser eller beplantes på en måte som kan være til hinder for vedlikeholdet av anlegget.

3. Arbeid nær nettstasjon eller kabelanlegg. Dersom det utføres arbeid nær nettstasjonen og tilhørende kabelanlegg, skal BKK Nett kontaktes. BKK Nett skal snarest og senest innen tre virkedager anwise og eventuelt iverksette nødvendig sikkerhetstiltak. BKK Nett dekker egne kostnader med å anwise tiltak. Dersom BKK Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan kun grunneier bli ansvarlig etter alminnelig erstatningsregler.

4. Transport, ferdsel og veier m.v. Grunneier gir BKK Nett rett til nødvendig adkomst til anleggene, herunder rett til å benytte eksisterende veier og veier som etableres på et senere tidspunkt. All ferdsel skal skje minst mulig ulempe for grunneier. BKK Nett plikter å utbedre eventuelle skader eller ekstraordinær slitasje de har forvoldt, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold. Grunneier er på sin side ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som BKK Nett har ervervet rett til å benytte.

5. Flytting Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg kan flyttes, dersom flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, alternativ trase/grunn kan fremskaffes og rekvirenten bekoster flyttingen.

6. Opphør. Dersom BKK Netts behov for nettstasjonen faller bort kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget istandsatt kostnadsfritt.

7. Erstatning. Det betales ingen erstatning for bruk av egen grunn i henhold til denne avtale.

8. Tinglysing. Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses. Dersom anleggene senere fjernes fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av BKK Nett.

02.08.2017 - Dokumentnr: 831474 - Erklæring/avtale, Bestemmelse om fellesareal, bestemmelse om drift og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Undertegnede, eier/hjemmelshaver av gnr. 25, bnr. 222 i Bergen kommune, samtykker herved til at fremtidige eier/hjemmelshaver av: Parseller for boligblokk A, B, C samt anleggseiendommer 1 og 2, fradelt fra gnr. 25 og bnr. 222, i Bergen kommune, skal ha rett til å benytte resterende grunn på 25/222 til fellesareal, se orienterende plan vedlegg 1, situasjon Rev. B. Arealet som tillates benyttet som "Fellesareal" betinger at bruker til enhver tid skal sørge for nødvendig vedlikehold, drift, opparbeidelse samt kostnader i den forbindelse.

02.08.2017 - Dokumentnr: 831519 - Bestemmelse om bebyggelse og adkomstrett, bestemmelse om trappehus og avsatt areal i anleggseiendom 1, bestemmelse om drift og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

Undertegnede, eiere/hjemmelshavere av "anleggseiendom 1" og anleggseiendom 2" (fradelt fra 25/222, Bergen kommune) vist på vedlagt situasjons plan, samtykker herved til at fremtidige seksjonseiere/hjemmelshavere av, Parseller A, B og C, skal ha rette til følgende:

- Etablering av trappehus samt heis hus i anleggseiendom 1, og oppover i hver av parsellene A, B og C.
- Benytte avsatt areal i anleggseiendom 1 til teknisk rom, parkering og bod.
- Benytte anleggseiendommer 1 og 2, i forbindelse med inn og ut kjøring fra/til parkeringsplasser.

02.08.2017 - Dokumentnr: 831587 - Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om spillvannsledning med tilhørende anlegg, Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

1. Tillatelse til å ha privat felles vannledning fra offentlig

vannkum og inn til teknisk rom. Vannledning er felles for alle parseller på gnr/bnr 25/222.

2. Privat spillvannsledning med tilhørende installasjoner på 25/222 frem til tilknytting til offentlig anlegg som vist på vedlagt kart.

3. Tillatelse til å føre takvann inn på eiendommen til Vestlundveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222.

Eier av Pasell A blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ledninger og kummer. Ved å gjennomføring av vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222 tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

4. Tillatelse til å ha utkjørsel fra eiendommen til Vestlundsveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222

Eier av parsell A blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ledninger og kummer. Ved gjennomføring av vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222 tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

02.08.2017 - Dokumentnr: 831640 - Bestemmelse om vannledning, spillvannsledning med tilhørende anlegg, vedlikehold av anlegg/ledninger og veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

1. Tillatelse til å ha privat felles vannledning fra offentlig vannkum og inn til teknisk rom. Vannledning er felles for alle parseller på gnr/bnr 25/222.

2. Privat spillvannsledning med tilhørende installasjoner på 25/222 frem til tilknytting til offentlig anlegg som vist på vedlagt kart.

3. Tillatelse til å føre takvann inn på eiendommen til Vestlundveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222.

Eier av Pasell A blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ledninger og kummer. Ved å gjennomføring av

vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222

tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

4. Tillatelse til å ha utkjørsel fra eiendommen til Vestlundsveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222

Eier av parsell B blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ledninger og kummer. Ved gjennomføring av vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222 tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

02.08.2017 - Dokumentnr: 831675 - Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om spillvannsledning med tilhørende anlegg, Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger, Bestemmelse om veg.

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:448

1. Tillatelse til å ha privat felles vannledning fra offentlig vannkum og inn til teknisk rom. Vannledning er felles for alle parseller på gnr/bnr 25/222.

2. Privat spillvannsledning med tilhørende installasjoner på 25/222 frem til tilknytting til offentlig anlegg som vist på vedlagt kart.

3. Tillatelse til å føre takvann inn på eiendommen til Vestlundveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222.

Eier av Pasell A blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ledninger og kummer. Ved å gjennomføring av vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222 tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

4. Tillatelse til å ha utkjørsel fra eiendommen til Vestlundsveien via 25/222 samt rett til å bruke vei over 25/222

Eier av parsell C blir eier av ledningene og får med dette også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på

ledning og kummer. Ved gjennomføring av vedlikehold skal berørte areal på eiendom 25/222 tilbakeføres til samme stand som det var før vedlikeholdet fant sted. Der det er flere eiere er alle like solidariske for eierskapet.

16.04.2018 - Dokumentnr: 652036 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1824
Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

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- 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 opplyses om at sameiet har en sak mot utbygger vedrørende garasjeanlegget. Saken er tiltenkt opp i retten ila våren 2027. Det er foreløpig usikkert på hvordan fordelingen av utbedringskostnadene blir, men hver enhet må ut med sin andel etter rettssaken som kan bli tilbakebetalt dersom sameiet vinner frem). Det er et estimat på kr. 100.000,- i første runde og over 200.000,- til sammen. Innbetalingene vil trolig bli i tråd med fremdriften til utbedringene og ikke innkreves på engang,

men dette er ikke vedtatt enda. Det må understrekes at beløpet avhenger av hva som blir stadfestet av utredningsbehov, den rettslige prosessen o.l. I reklamasjonen som er sendt fra sameiet vises det til en anslag på utbedringskostnad på 30.000.000,-. Foreløpig er sakskostnadene dekket av forsikring og ekstraordinær innbetaling fra beboerne.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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://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 oppfordret 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 57.200,-

Tilrettelegging: kr 15.000,-

Visninger/overtagelser: kr 3.000,- pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 6.900,-

Grunnpakke bolig info: kr 5.500,-

Eierskiftegebyr: kr 6.725,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24.570,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130.725,- 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.

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.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaia 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

24.02.2026

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

VESTLUNDVEIEN 24C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Haugstvedt Gundersen	Anders Åmodt
Gateadresse	
Vestlundveien 24C	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5145
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalenr.	SP0002546375

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: IHG, AÅ

1

Document reference: 03250012

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

Beskrivelse

Siste blokken i sameiet er under oppføring, men dette vil trolig ikke påvirke bruken av eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sakkyndig rapport av felles garasjeanlegg fra 2024. Forholdene er ikke utbedret, men vil bli utbedret på sikt. Det er tatt ut stevning mot utbygger.

- 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

Beskrivelse

Sameiet har tatt ut stevning mot utbygger i forbindelse med feil/mangler i felles garasjeanlegg.

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det kan komme kostnader knyttet til utbedring av feil/mangler i garasjeanlegg utenom felleskostnader/fellesgjeld.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03250012

Vestlundveien 24 C 5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 77 m²

BRA-i: 72 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/35500>

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. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.9.2025

Rapportdato
6.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Åmodt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Ingrid Haugstvedt Gundersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**

Telefon: **40099909**

Firma: **Frøyen Takst AS**

Epost: **thomas@froyentakst.no**

Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke**



Profilbilde

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 premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestlundveien 24 C, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunen: **4601**

Gårdsnr: **25**

Bruksnr: **448**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2018 - Kilde: Eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Hovedkonstruksjoner oppført i betong, stedvis noe bindingsverk/ trekonstruksjoner. Utvendig forblending med delvis fasadeplater, delvis trekledning. Flat tak konstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers slette malte flater.

Tak: Malt betong samt senket og slett himling i entré, gang og bad.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming/varmekabler på bad. Viftekonvektor tilkoblet luft til vann varmepumpe plassert i garasjeanlegg (felles anlegg iflg leveransebeskrivelse/leverandør).

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

5. 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 byggeteknisk 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 tilleggsmåling. 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	9
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	72	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	68	4	- Entré: 5,7 m² - Gang: 8,6 m² - Soverom 1: 11,8 m² - Bad: 4,6 m² - Soverom 2: 7,8 m² - Stue/kjøkken: 26,1 m² - Takhøyde stue: 2,53m 3,4 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.	- Innvendig bod: 3,5 m²
Kjeller	5	0	5		- Ekstern gitterbod: 5,0 m²
Totalt m²	77	68	9		

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 garderober, 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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Markterrasse på ca 9 m ² 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	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Slett entrédør med Brann-/lydklasse B30/38db.	
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	
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.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Kontroll av etasjeskiller er utført visuelt, uten at det er registrert forhold som tyder på unormal tilstand.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

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 manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Info hentet fra FDV dokumentasjon fra utførende.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	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.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider 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 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, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 forenklete 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Viftekonvektor i tak.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ikke utover service i 2024.	
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.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Felles del av anlegg er ikke kontrollert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/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.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke utover utskifting av dusjarmatur.	
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: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved sluk til topp gulv ved dør. 16mm lokalt fall målt 80cm fra sluk (inkluderer nedsenket dusjsone). Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

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
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilerings

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 befarings, 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 ved forrige befarings i leiligheten (2022)

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

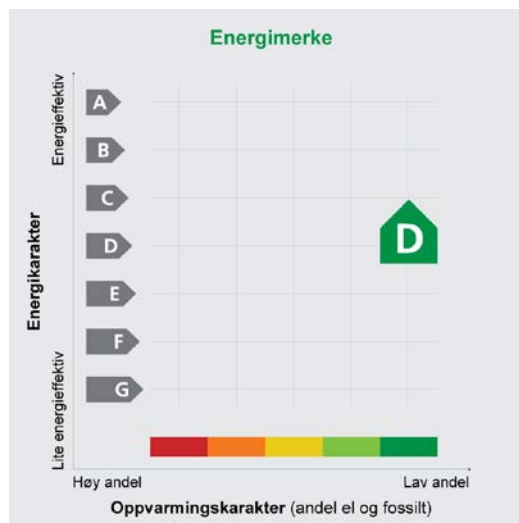
Ikke relevant

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vestlundveien 24 C
Postnr	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	448
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300477012
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1354835
Dato	02.02.2022

Innmeldt av Andreas Ravndal



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

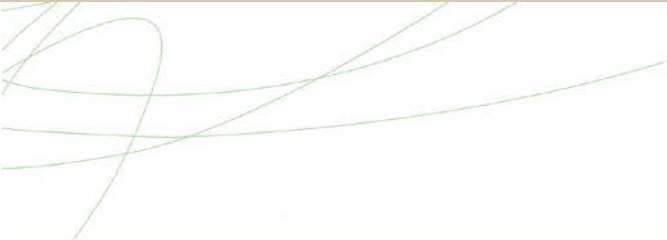
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 71,7

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vestlundveien 24 C
Postnr/Sted: 5145 FYLLINGSDALEN
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0103

Dato: 02.02.2022 19:32:18

Energimerkenummer: A2022-1354835

Ansvarlig for energiattesten: Andreas Ravndal

Energimerking er utført av: Andreas Ravndal

Gnr: 25

Bnr: 448

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 300477012

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vestlunden 24c,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vestlunden 24c. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 25, bnr. 448 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Felleseiendom gnr. 25 bnr. 222

Vedlagt disse vedtektene følger en tinglyst erklæring som viser Sameiet Vestlunden 24c sine rettigheter og forpliktelser knyttet til felleseiendommen gnr. 25 bnr. 222. Se vedlegg nr.1. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til eiendommen gnr. 25 bnr. 222 når utbygger ber om dette.

1-4 Anleggseiendom 1/gnr.X bnr.X og 2/gnr.X bnr.X

Vedlagt disse vedtektene følger en tinglyst erklæring som viser Sameiet Vestlundveien 24c sin rettigheter og forpliktelser til å ha trappehus og heis, benytte avsatt areal i anleggseiendom 1 til teknisk rom, parkering og bod, samt benytte anleggseiendommer 1 og 2 i forbindelse med inn og utkjøring fra/til parkeringsplasser. Se vedlegg nr. 2. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til anleggseiendommen 1 og 2 når utbygger ber om dette.

Sameiet er pliktig til å delta i kostnadene knyttet til anleggseiendommene

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

7-5 Inhabilitet

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.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		841 266	817 128	817 128	591 624
Andre inntekter	3	255 098	198 965	135 372	138 852
SUM INNETEKTER		1 096 364	1 016 093	952 500	730 476
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	40 000	55 000	55 000	40 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	5 640	7 755	7 755	5 640
Forretningsførsel		61 302	58 398	54 349	59 784
Andre honorarer		5 130	0	3 625	3 625
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		49 767	71 062	74 757	77 820
Energikostnader		184 727	240 917	100 200	44 324
Kommunale avgifter		50 676	44 672	66 159	53 176
Andre driftskostnader	5	231 964	277 467	240 307	65 000
Vedlikehold	6	301 210	430 539	140 000	103 205
SUM KOSTNADER		937 117	1 192 010	748 852	459 774
DRIFTSRESULTAT		159 248	-175 917	203 648	270 702
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 361	4 506	0	0
NETTO FINANSPOSTER		3 361	4 506	0	0
ARSRESULTAT	1, 2	162 609	-171 412	203 648	270 702
Overføringer og disponeringer		162 609	-171 412	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		16 247	0
Restanser felleskostnader		6 114	3 998
Vestbo i mellomregning		363 509	357 267
Andre fordringer		48 026	55 239
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		433 896	416 504
SUM EIENDELER		433 896	416 504

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	269 886	107 278
Sum opptjent egenkapital		269 886	107 278
Sum egenkapital	2	269 886	107 278
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		139 589	293 128
Annen kortsiktig gjeld		24 421	16 098
Sum kortsiktig gjeld		164 010	309 227
Sum gjeld:		164 010	309 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 896	416 504

Sted: _____, dato: _____

Nichlas Holmen
Styreleder

Abraham Bah
Styremedlem

Knut Erik Rosmo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	107 278	278 689
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	162 609	-171 412
B. Årets endring i disponible midler	162 609	-171 412
C. Disponible midler	269 886	107 278
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	363 509	357 267
Kortsiktige fordringer	70 387	59 237
Omløpsmidler	433 896	416 504
Kortsiktig gjeld	-164 010	-309 227
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	269 886	107 278

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	107 278	162 609	269 886
Sum egenkapital 31.12.	107 278	162 609	269 886

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	135 372	135 372
3620 Innkreving strøm	15 928	16 278
3685 Diverse inntekter fri	103 799	47 315
Sum	255 098	198 965
3685 : Energi og vannforbruk, viderefakturerings, omfordeling		

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	40 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	7 755
Sum	45 640	62 755

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	29 666	22 398
6360 Renhold	28 026	32 039
6390 Andre driftskostnader	4 818	648
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 708	13 686
6790 Vakthold	9 764	8 310
6900 Elektronisk kommunikasjon	138	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	145 366	142 341
7781 Bomiljø	0	261
7791 Annen kostnad	1 479	57 784
Sum	231 964	277 467

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 119	238 402
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	35 602	23 987
6640 Periodisk vedlikehold	91 999	86 914
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	67 489	81 237
6695 Forsikringskadesaker	15 000	0
Sum	301 210	430 539

Andre opplysninger

Tilleggsinformasjon byggelån

Selskapet har byggelån i Vestbo Finans AS

med en ramme på 100 000,- frem til 30.04.29

Nabolagsprofil

Vestlundveien 24C - Nabolaget Storhammeren - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vestlund Linje 18	2 min 0.1 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	21 min 1.8 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	23 min 2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 5.1 km
Bergen Nøstet kystrotekai Linje HAV, HUR	8 min 4.5 km

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	5 min 2.5 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 2.7 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

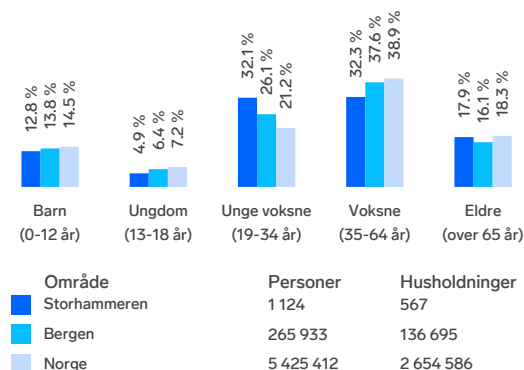
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	4 min 0.4 km
Lekeklossen Storhammeren barnehage (0-5 år) 20 barn	6 min 0.4 km
Seljedalen barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Sikthaugen	13 min
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	14 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport



Traudalen

5 min

Ballspill

0.5 km



Storhammeren ballbinge

7 min

Ballspill

0.5 km



MOVA Fyllingsdalen

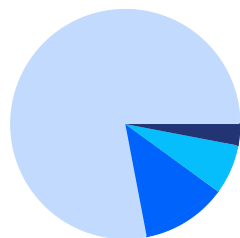
14 min



SATS Oasen

5 min

Boligmasse



- 12% enebolig
- 7% rekkehus
- 78% blokk
- 3% annet

«Jeg bor her, og det er sentralt i Bergen sentrum og Oasen bydelsssenter samtidig som det er gode turmuligheter! Barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

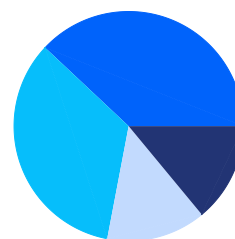
21 min



Apotek 1 Knudsenkvartalet

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

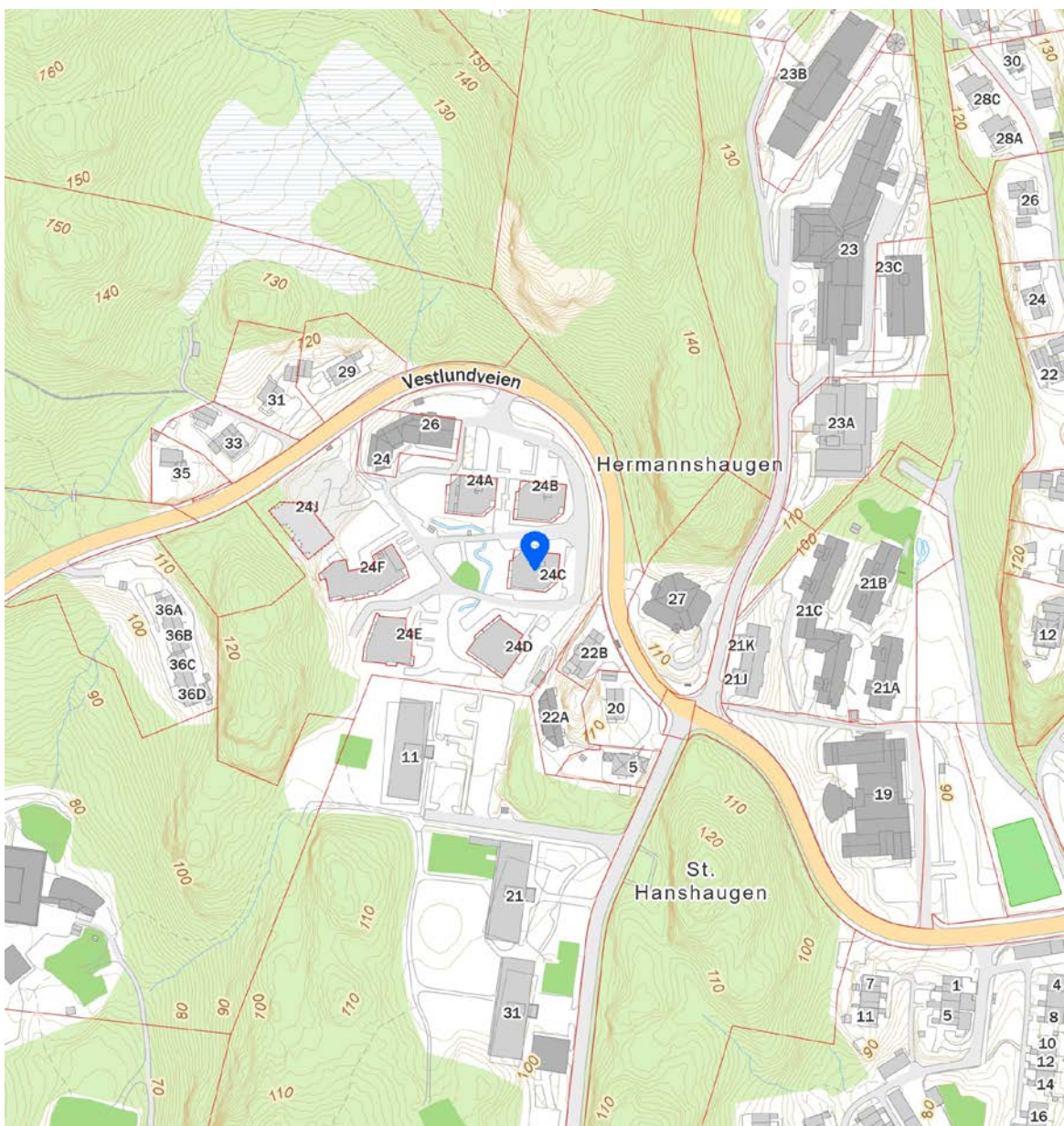
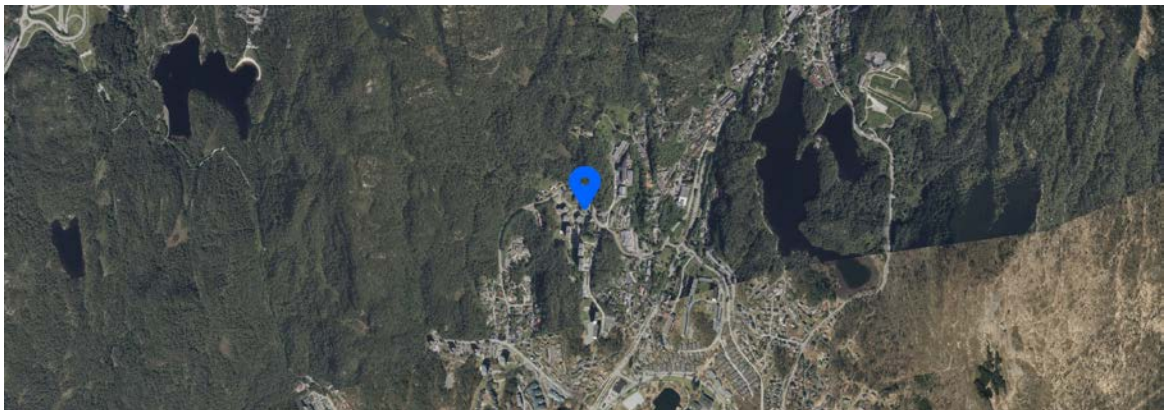
- Storhammeren
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



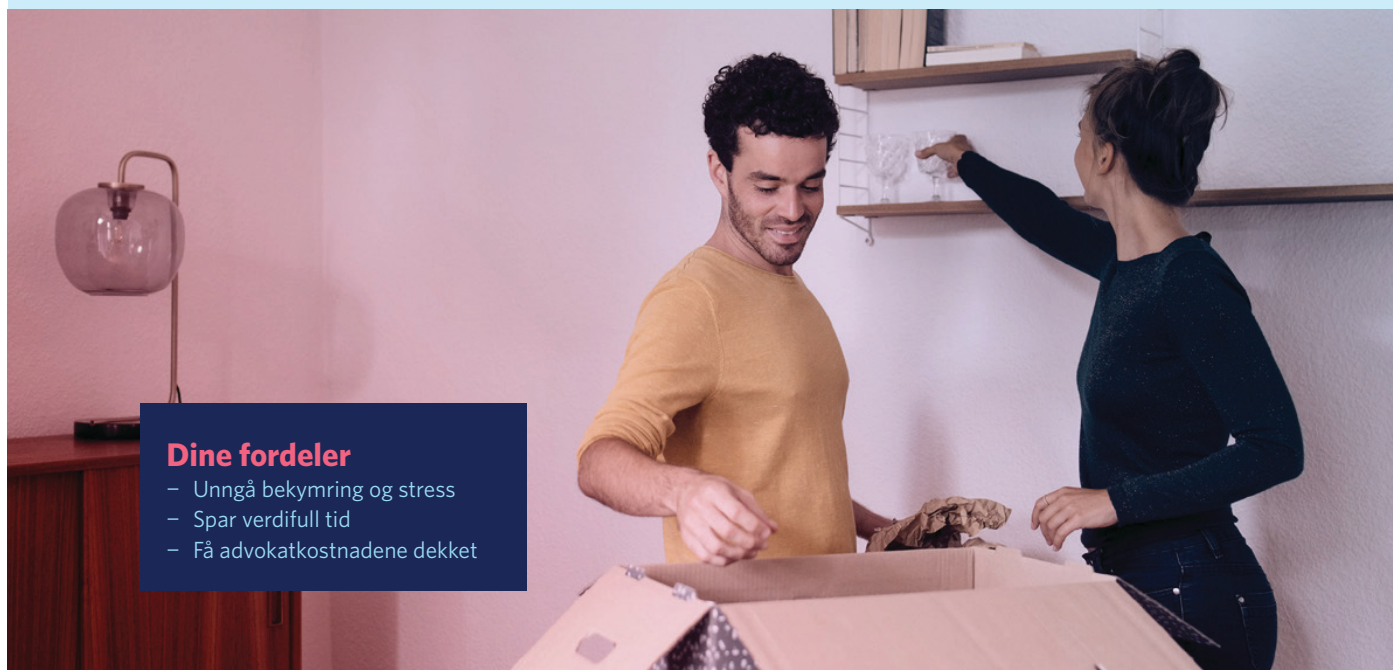
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensingskabel 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.

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



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

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.



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING