

Æ

# Sundts veg 60

5221 Nesttun · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Susanne Hulsman

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

91 55 88 63

shh@eie.no

EIE Bergen Sentrum

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	126
Kort om oss .....	149

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Sundts veg 60, 5221 Nesttun

## MATRIKSEL

Gnr. 40 Bnr. 59 Snr. 2 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 136 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 130 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

## AREAL

Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 136 kvm, BRA-i: 130 kvm, BRA-e: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra arealmålingsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

2024

## TOMT

Fellestomt 551 kvm

## PRISANTYDNING

7 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lund Eiendomsutvikling AS Takstdato: 11.06.24  
10:01

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 240,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 25 170,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))

kr 26 410,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 016 410,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 025 660,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Det betales ikke felleskostnader.

## EIER

Marli as

## Beskrivelse

### PARKERING

Det medfølger 1 stk fast parkeringsplass med elbil-lader.  
1 stk gjesteparkingsplass på felles tomt.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Sunds veg 60!

Å finne en bolig som oppfyller alle kriteriene er for mange vanskelig. De som bor i området ser verdien av den korte reiseveien til sentrum og nærheten til Nesttun og Lagunen, uten at det går på kompromiss av barnevennlige omgivelser.

Rolig og barnevennlig

Sundts veg er en rolig gate beliggende i et populært boligområde på Ramstad Gård/Nesttun. Her ferdes barn mellom husene på vei til fotballbanen eller lekeplassen, og man skal ikke lange veien for å finne nærmeste lekekamerat. Den generelle opplevelsen blant beboerne er at dette er et område som gir gode og trygge rammer for de minste.

Service og tjenestetilbud

Boligene ligger like ved sentrum av Nesttun - fra boligene tar det ca. 15 minutter til fots. Her finner du det aller meste av service- og tjenestetilbud, og du kan gjøre alle ærend på ett og samme sted. Her finner du også flere spisesteder. Ønsker du et enda bredere utvalg? Med Bybanen er Bergen Sentrum og Lagunen og Storsenter lett tilgjengelig, hvor det bugner av service- og tjenestetilbud.

Skoler, barnehager og aktivitetstilbud

For de små som skal tilegne seg ny kunnskap og skape nye relasjoner ligger nærmeste barnehage bare ett lite minutt unna til fots unna. Du kan se barnehagen fra stuevinduet. Midtun skole, som har elever fra 1. til 7. klasse, spaserer du til på ca. 20 minutter. Hop skole er også i nærheten. I tillegg til skoler og barnehager byr området på flere lekeplasser og ballbaner, skogsområder for lek og øvrige turmuligheter for store og små.

## TOMT



Fellestomt, 551 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 73 m<sup>2</sup>

- BRA-i 67 m<sup>2</sup> : Entré, WC-rom og stue/kjøkken.

- BRA-e 6 m<sup>2</sup> : Utvendig bod.

Andre etasje:

BRA 63 m<sup>2</sup>

- BRA-i 63 m<sup>2</sup> : 4 soverom, bad/vaskerom, gang og garderobe.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelse utlevert fra utbygger Marli AS:

Tømrerarbeid: På avrettet murkrone legges membran m/oppbrett og 48 mm svill m/nødv. bolter og hullbåndsforankring. Stål/laminerte dragere.

Gulv/Bjelkelag: Bjelkelag leveres med normal stivhet.

Gulv over 1.etg: 22 mm fuktbestandig spongulvplater, bjelkelag, 150 mm mineralull, 30x48+30x48 lekter og 1 lag gipsplater.

Gulv i boligrom mot grunn: Planlagt med støpt finplate inkl. radonduk, alternativt vil det utføres radonmåling.

Yttervegger i tre boligrom regnet utenfra: Til plane felt i fasade blir det Plannja Sinus 18 HC25 stål-plater. Utlekking m/musebånd, ett lags vindtette plater, 36x198 bindingsverk inkl. 200 mm isolasjon, folie, 48x48 påføring og 13 mm gipsplater.

Yttervegger i utvendig bod: Samme kledning som over. Blir brukt 98 mm bindingsverk som blir isolert og platet med ett lag gips.

Yttertak: Stålplater, lekter, sløyfelekter og diffusjonsåpent undertak, w-takstoler.

Takutspring: Det er kledd under takutspring på gavler og langvegger med 19 mm liggende d/f kledning. Himling mot kaldt uventilert loft regnet nedenfra 1 lag gipsplater, 30x48+30x48 lekter, 0,15 mm diffusjonstett folie, 300 mm isolasjon.

Terrasse: Oppført i tre med impregnerte bjelker og spaltegulv. Terrassen er ca. 22 kvm og leveres uten rekkverk.

Utvendig: Her er det lagt granitt og belegningsstein, samt

frostsikre fliser ved inngangsparti.

Innvendig skillevegger: Lettvegger er oppbygd av 36x68 mm bindingsverk kledd på begge sider med gipsplater og isolert med 50 mm isolasjon. Til bærevegger benyttes 48x98 mm bindingsverk isolert med 70 mm isolasjon. Vegger for kanalføring vil ofte få større tykkelser.

Dører: Hovedinngangsdør leveres som svartmalt dør og karm av type Moss fra Bygg1. Biinngangsdører og utebodsdører leveres som svartmalt dør og karm av type Moss fra Bygg1. Balkongdører leveres som svartmalt dør og karm. Balkongdør har ikke utvendig låsesylinder.

Til innvendige dører leveres hvite formpressete dører av typen Sletten fra Bygg1. Alle innvendige dører leveres med flate terskler og nødvendig luftespalte. Skyvedører leveres uten lås som standard. Er belistet på utsiden med 98 mm brede bord på sidene.

Vinduer: Vinduer i tre, svartmalt. Gjennomsnittlig u-verdi for vinduer til bygget, bestemmes av byggets energiberegning. Vinduer merket «F» er fastkarmvinduer. Vinduer merket «L» er åpningsvinduer.

Ved bruk av dagens godt isolerte vinduer, vil det ved noen klimasituasjoner, kunne oppstå kondens /isdannelse på deler av glassets utside. Dette er normalt og ikke til å unngå ved dagens strenge krav til varmetap i boliger.

Blir belistet på utsiden med 98 mm brede bord på sidene.

For ytterligere informasjon se vedlagt leveransebeskrivelse.

## Standard

### STANDARD

Eneboligen i Sundts veg er en helt ubebodd bolig som ble ferdigstilt i 2024 og nå klar for å få sine første eiere. Boligen har god intern beliggenhet innerst i boligfeltet.

Kvalitetene i boligen er håndplukket av interiørdesignere og det er lagt vekt på høy standard og god funksjonalitet. Underveis i byggeprosessen har de fått muligheten til å velge blant annet malingsfarger, kjøkkeninnredning, belysning, trapp, gulv og fliser til bad. Alt for å lage et sømløst og helhetlig inntrykk i boligen som passer det moderne stilluttrykket samtidig som det er vektlagt å velge kvaliteter som vil oppleves som moderne også på sikt.

Velkommen inn!

1. etasje består av entré, WC-rom og stue/kjøkken.

Entreen gir plass til å henge fra seg yttertøy. Allerede her vil du legge merke til at kvalitetene er vel gjennomtenkt. Vegger og tak er malt i den samme lune fargen. Gulvet, som er valgt i alle oppholdsrom i boligen, er en flott en-stavs parkett.

Både vegger og himling i stuen er malt i samme farge som entré. Rommet er stort og byr på gode innredningsmuligheter. På

sommerdager regner vi med at den store skyvedøren til markterrassen stort sett vil stå åpen. Det er en god bod utvendig slik at du enkelt kan sette utemøblene inn når det går mot høst. På vinterstid kan du kose deg innendørs med knitring fra peisen. Med så flotte rammer er det ingen tvil om at dette er et rom hvor det med tiden vil skapes mange gode minner.

Kjøkkenet fra Sigdal er tegnet for å gi best mulig romfølelse. Det er valgt hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Siemens. Videre er det godt med benk plass fordelt på skaprekken langs veggen og øyen. Det er valgt platetopp med integrert ventilator for å ivareta den åpne følelsen i rommet. For øvrig har kjøkkenet stekeovn med pyrolyse, kombiskap med kjøl/frys, oppvaskmaskin og servant. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er spisebordet plassert - Her er det også tilkomst til markterrasse.

Trappen gir en fin kontrast til rommet. Her er det valgt eiketrinn som er hvitmalt med hvite rekkverk og vanger. Følger du trappen opp til 2. etasje vil du se at mange av de samme kvalitetene går igjen også i 2. etasje. Legg også merke til vinduet som sørger for godt lysinnslipp.

På soverommene er det valgt ulike farger for å skape litt variasjon og personlig preg. Alle soverommene er imidlertid romslig - også barnerommene skal ha plass til en god garderobeløsning og skrivebord. Hovedsoverommet er tilknyttet eget garderobeskap med plass til flere garderobeskap.

Badet er helfliset med flotte 60x60 fliser både på gulv og på vegger. I dusjsonen er det mosaikkfliser på gulv. Møblene er stilriktig og har rikelig med oppbevaringsplass. For øvrig inneholder badet vegghengt toalett, dusj med glassdør og har god plass til å sette inn eksempelvis et stellebord. Det er spotter i tak, belysning i speil og varme i gulv. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Velkommen på visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse skal fremlegges før overtagelse kan finne sted.

## **Energi**

#### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad.

Peisovn i stue.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

De kommunale avgiftene er ikke fastsatt, men vil bli fastsatt av Bergen kommune.

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

#### **EIENDOMSSKATT**

Ikke fastsatt, men vil bli fastsatt fra Bergen kommune. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

#### **SAMEIE**

Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Rør-i-rør-system. Varmtvannsbereider i sportsbod. Rør og sanitærarbeider leveres av Øygarden Rørleggerservice AS.

Automatsikringer. Elektrisk anlegg leveres av Øygarden Elektriske iht. NEK400.

Fiber.

Downlights i tak.

Ladepunkt for el-bil.

#### **DIVERSE**

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Alt på kjøkken.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av setninger og uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg samt i hjørner kan oppstå og er ikke reklamasjonsberettiget, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport og oppgitte arealer er arealmålingsrapport utarbeidet av takstmann.

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

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstillelse og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylning av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

Hekken mot syd er plassert noe utenfor tomtegrense.

## **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

## **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes

gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

## **UTLEIE**

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet privat vei, samt offentlig vann og avløp ifølge Bergen kommune. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## **REGULERING**

### **REGULERINGSPLAN:**

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ifølge Bergen kommune.

### **KOMMUNE(DELS)PLAN**

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til ytre byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 17480000

Plantype: 30

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 11.12.2006

Saksnr: 200210126

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 17480000

Reguleringsformål: 17480000 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y  
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er)  
PlanID: 15700000  
Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 15.01.2001  
Dekningsgrad: 100%  
Arealformål i kommunedelplan  
PlanID: 15700000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 110 - Boligområder  
Dekningsgrad: 99,6%

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID: 17480001  
Plantype: 31  
Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200708248

PlanID: 17340000  
Plantype: 35  
Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200005069

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Eiendom: 40/196  
Bygningsnr: 300943736  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 01.10.2021  
Saksnr: 202112617

Eiendom: 40/1773  
Bygningsnr: 300061572-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Rekkehus  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 16.06.2022  
Saksnr: 202220384  
Eiendom: 40/196  
Bygningsnr: 300943723  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 01.10.2021  
Saksnr: 202112617

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 25 170,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))  
-----  
kr 26 410,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----  
kr 8 016 410,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))  
-----  
kr 8 025 660,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### GARANTIER

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstilling og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylling av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

### OPPDRAKSNUMMER

81-24-0399

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.  
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet AS  
EIE Bergen Sentrum  
Org. nr: 917989338  
Eidsvågbakken 1  
5105 Eidsvåg i åsane  
Tlf: 53 51 98 80

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Partner Susanne Hulsman

#### **SAKSBEHANDLERE**

Susanne Hulsman  
EIE Bergen Sentrum  
Eiendomsmegler MNEF | Partner  
Mob: 91 55 88 63 / E-post: [shh@eie.no](mailto:shh@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

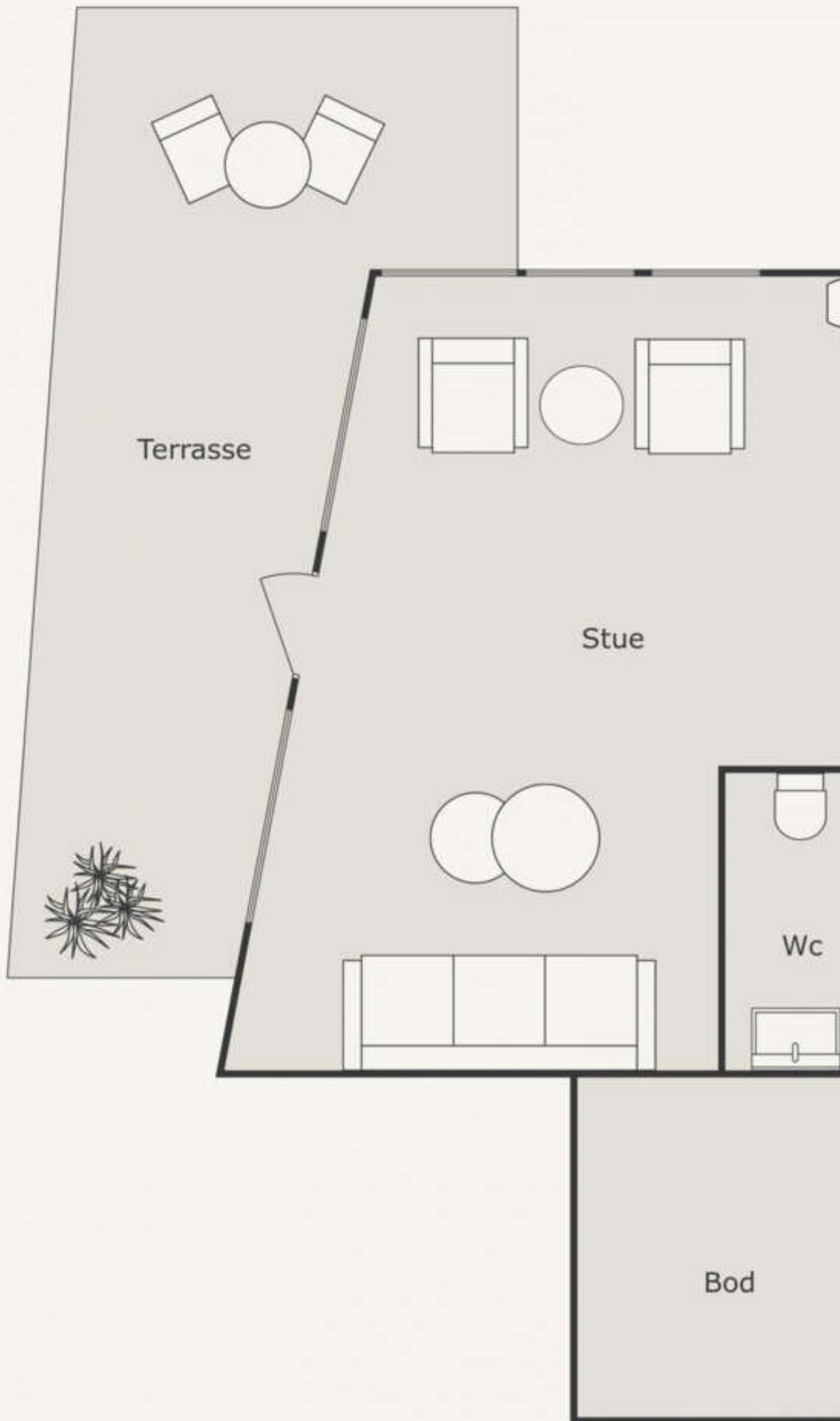
# DITT NYE HJEM?

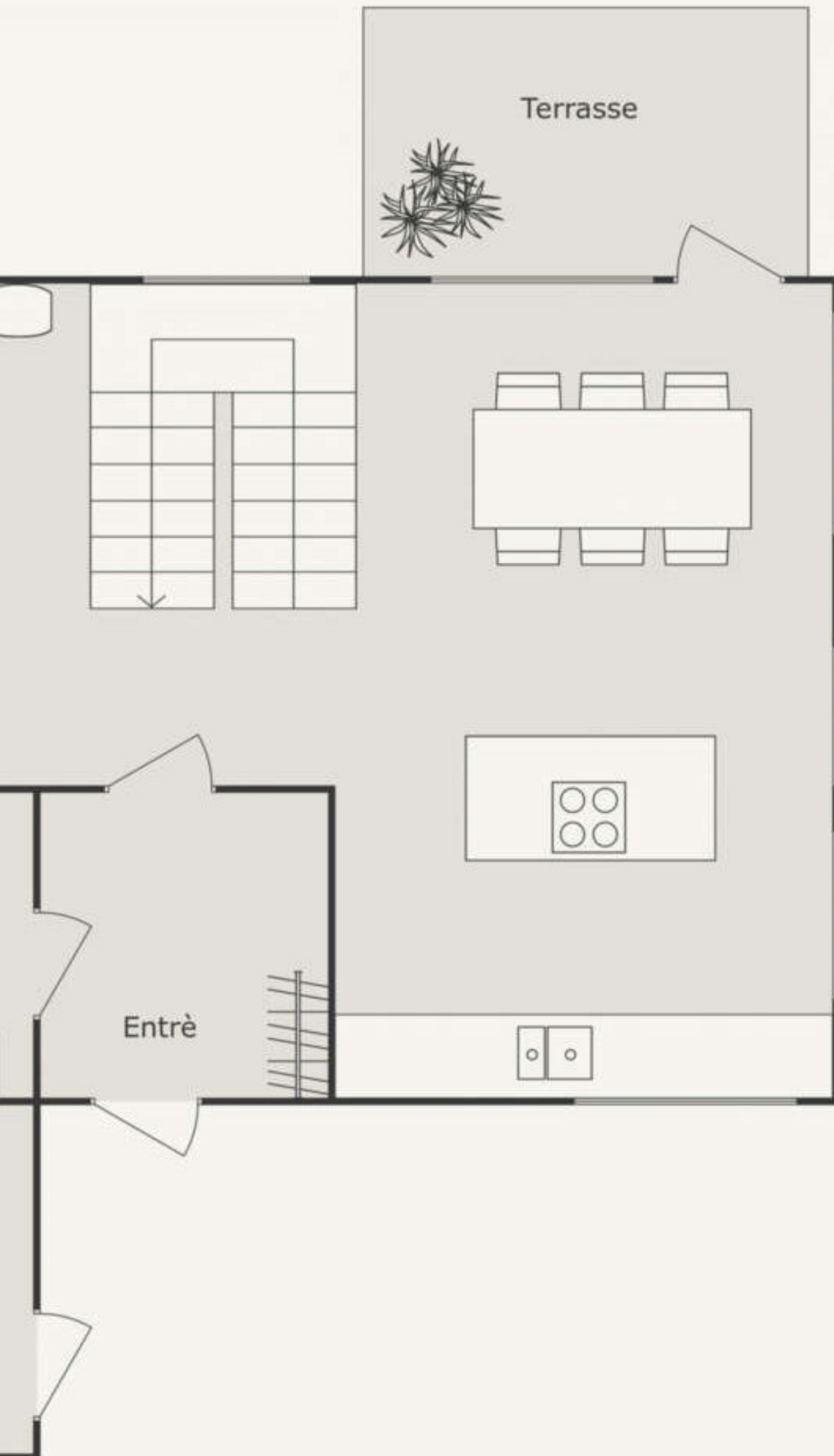


























































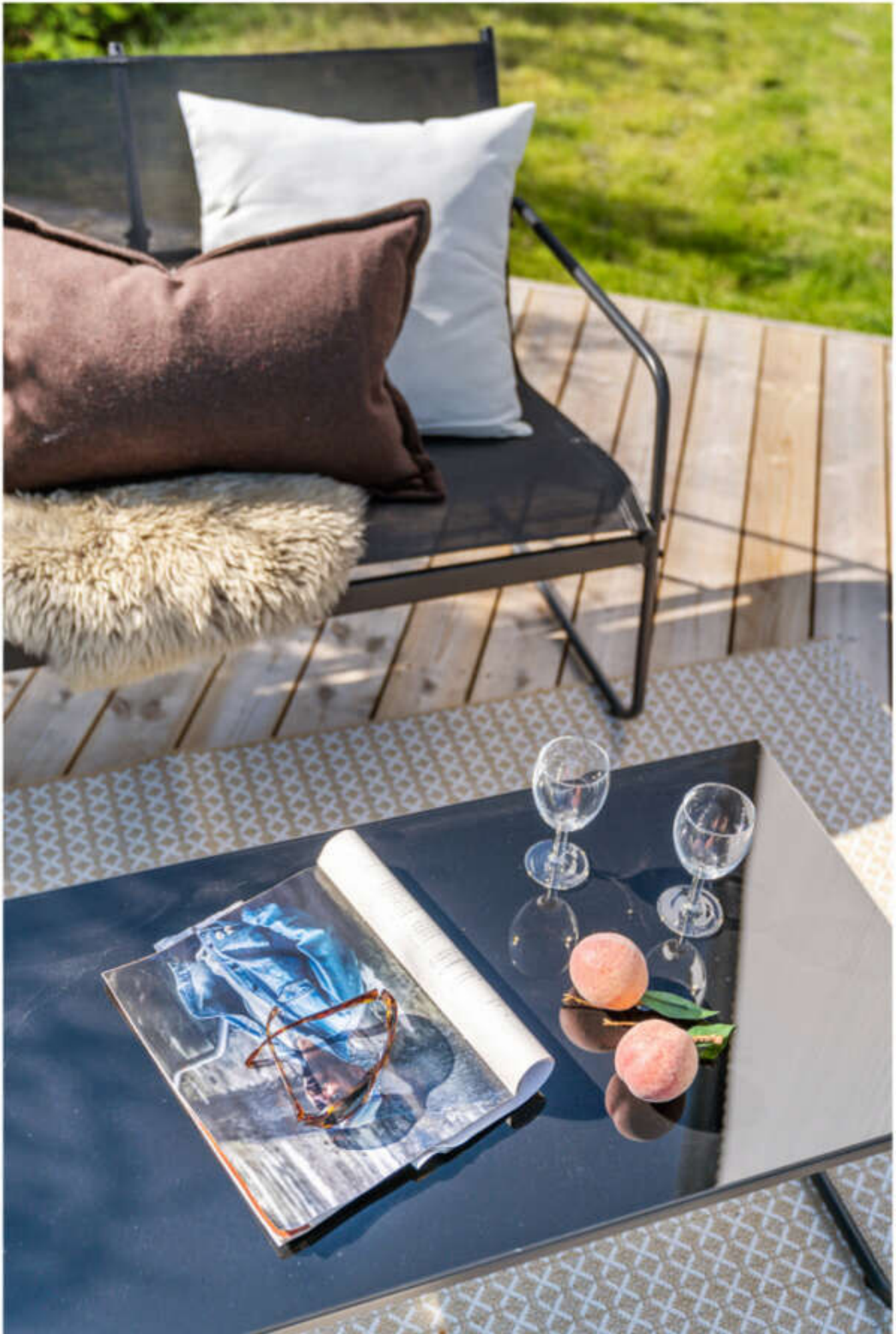






































































































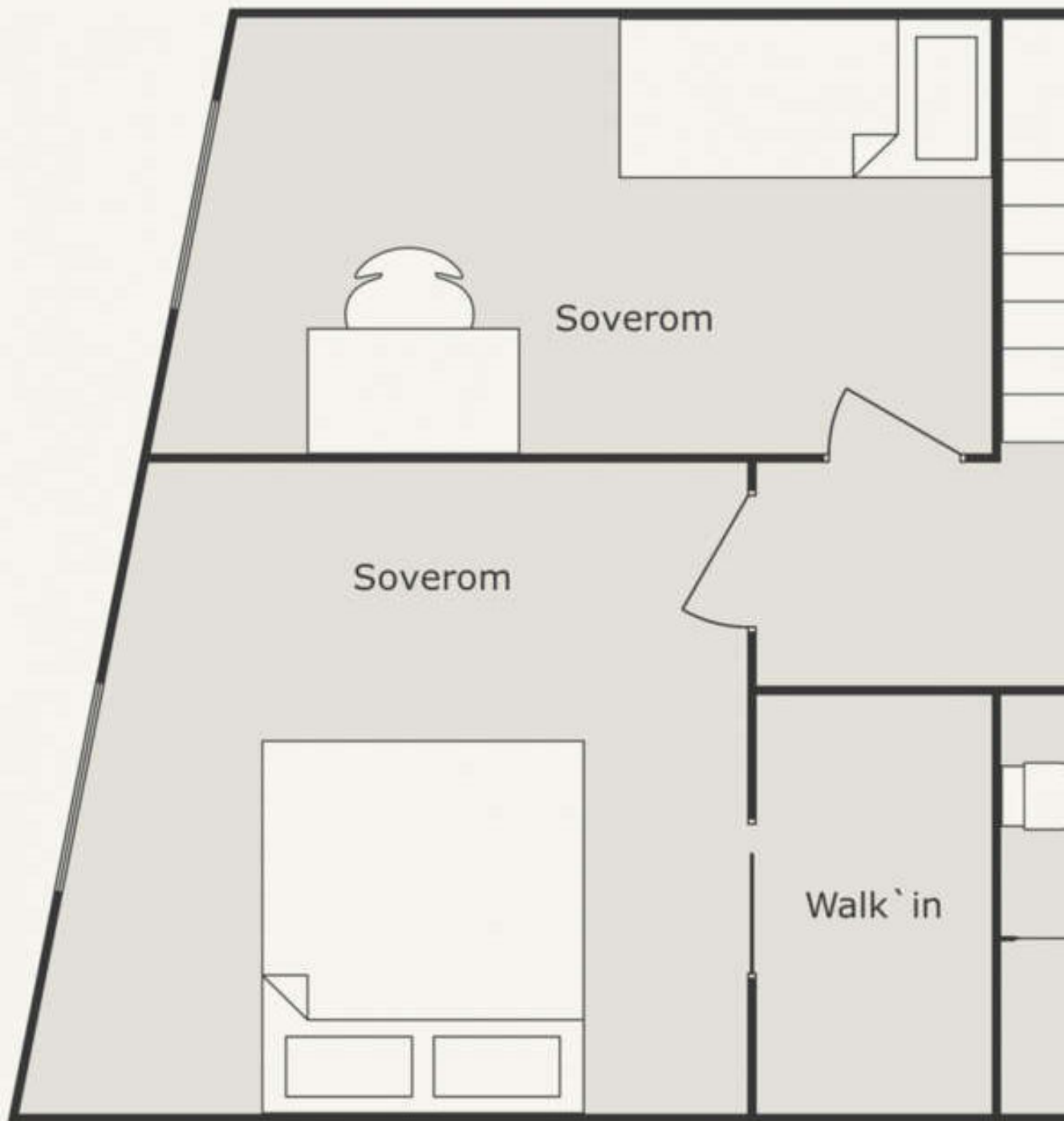


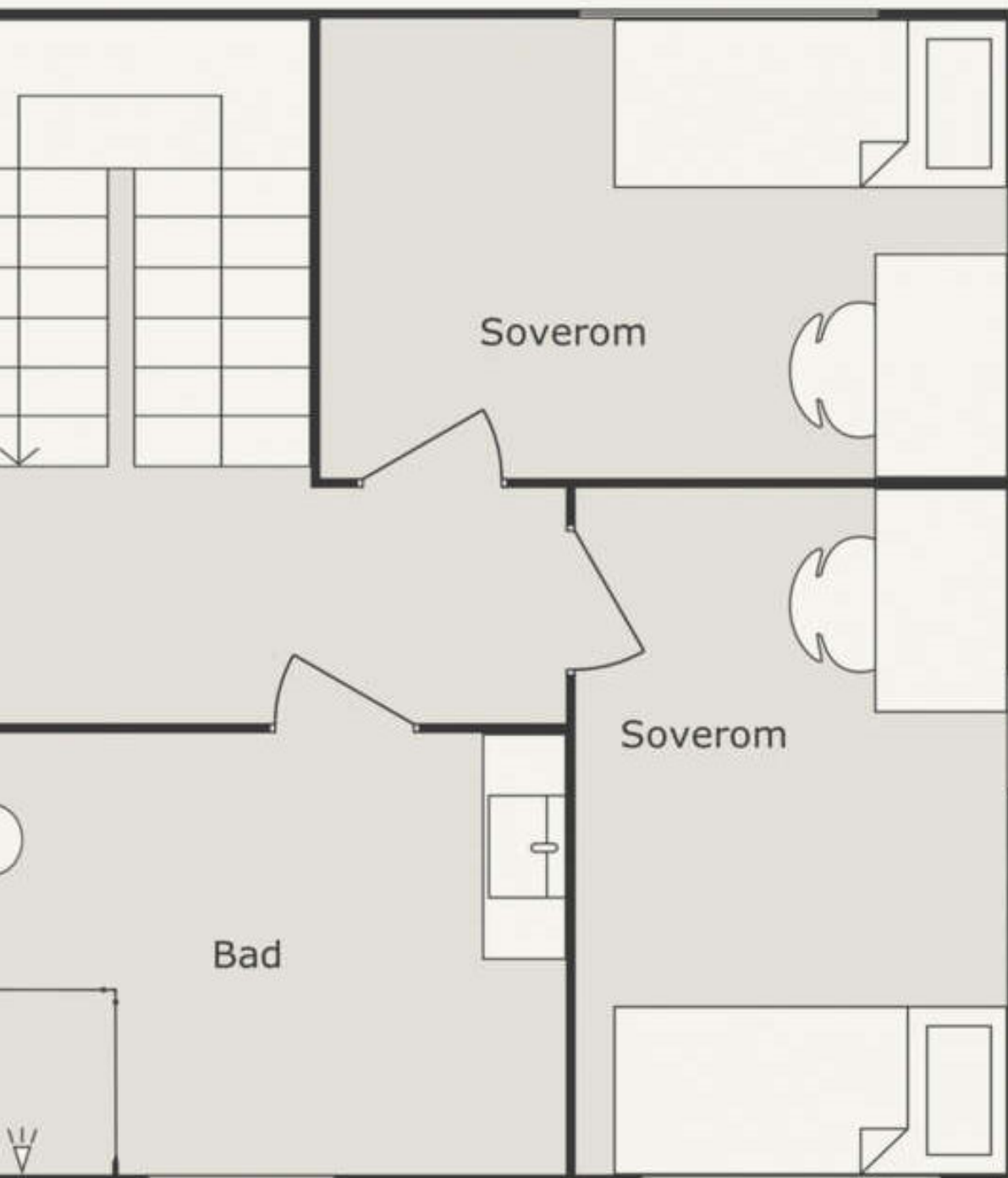
















































































Kantatal handlingsplan

100%





# INFORMASJON & DOKUMENTER




# Arealmålingsrapport

 Enebolig

 Sundts veg 60, 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 59, snr. 2



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 12127-1585

Referansenummer: KG5564

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund



Gyldig rapport  
11.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Lund Takstingeniør AS



### Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

Boligen er ikke tatt i bruk

### Byggeår

2024

### Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

### Standard

Boligen er bygget etter TEK17

### Vedlikehold

Boligen er ny, uten slitasje

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

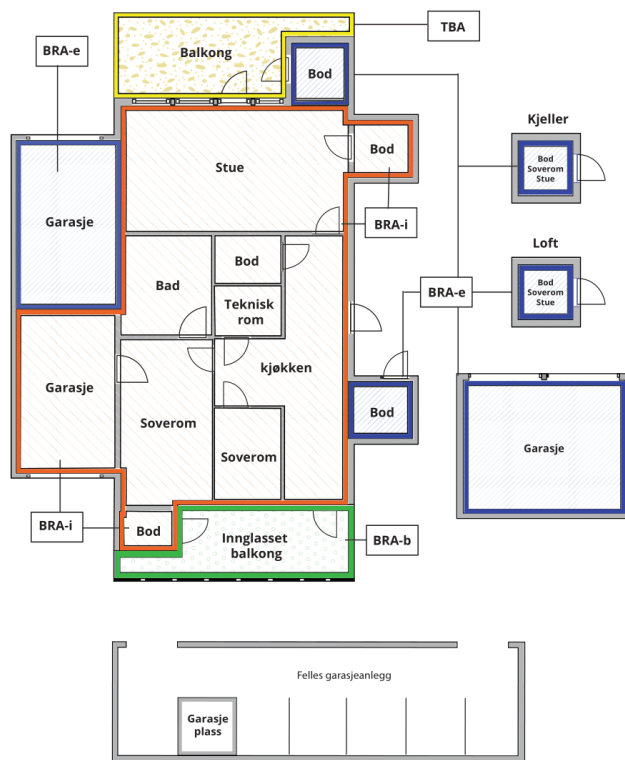
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Intern bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	63			63			63
1. Etasje	67	6		73			73
<b>SUM</b>	<b>130</b>	<b>6</b>					<b>136</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom (måler 8,4 kvm), Soverom 2 (måler 7,9 kvm), Soverom 3 (måler 13,0 kvm), Soverom 4 (måler 10,4 kvm), Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm), Gang (måler 10,6 kvm), Garderobe (måler 2,9 kvm)		
1. Etasje	Stue/kjøkken (måler 56,1 kvm), Entré (måler 4,6 kvm), Toalettrom (måler 2,1 kvm)	Bod (måler 5,3 kvm)	

### Kommentar

Takhøyde i gang i 2. etasje måler 2,41 meter.

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,50 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget i 2023/2024

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	127	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

11.6.2024	12:00:00	14:00:00	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
-----------	----------	----------	---------------	---------------

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	59		2	295.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sundts veg 60

### Hjemmelshaver

Marli AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarings og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/) Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DÅSISKÅLL

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

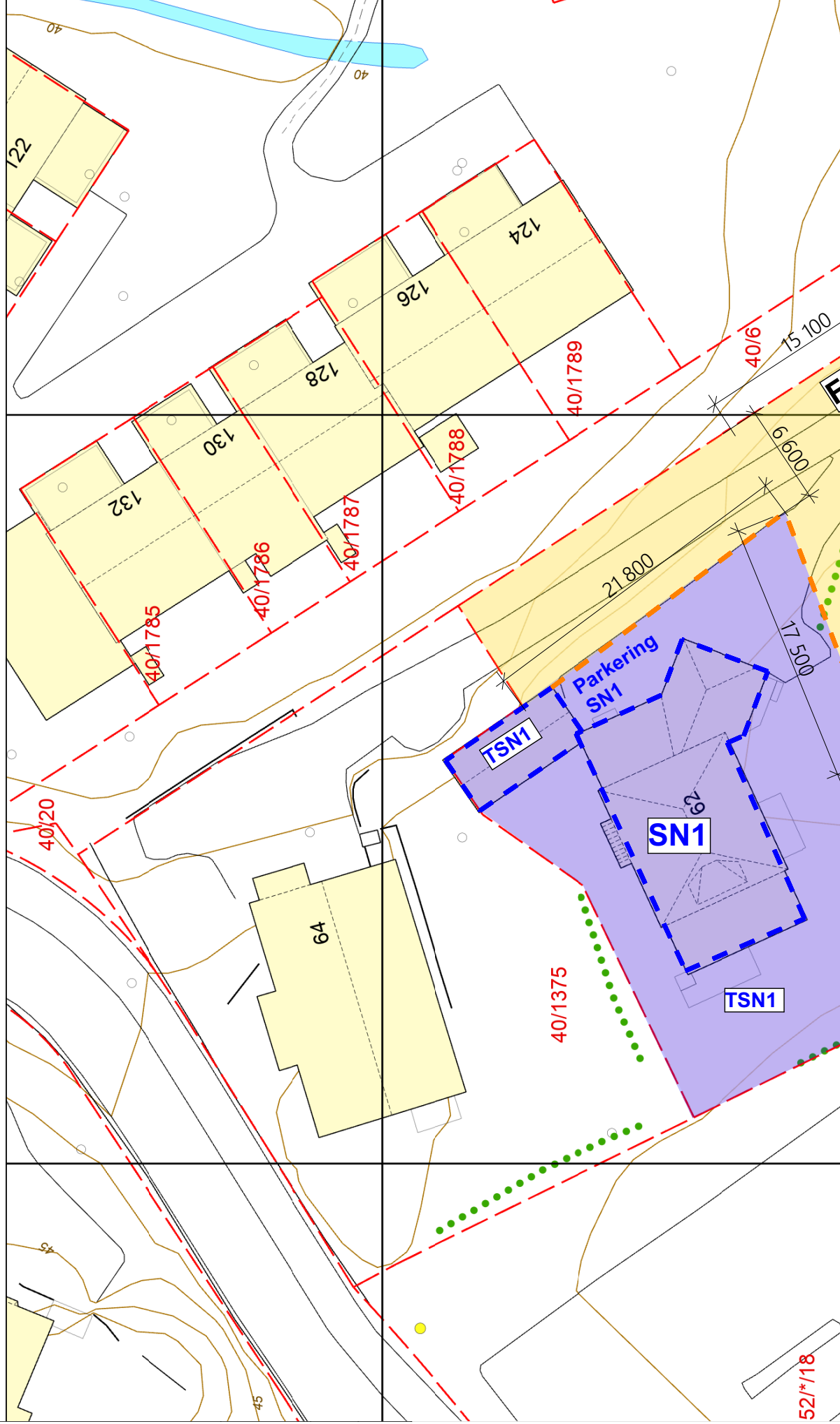
Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 17.01.2023

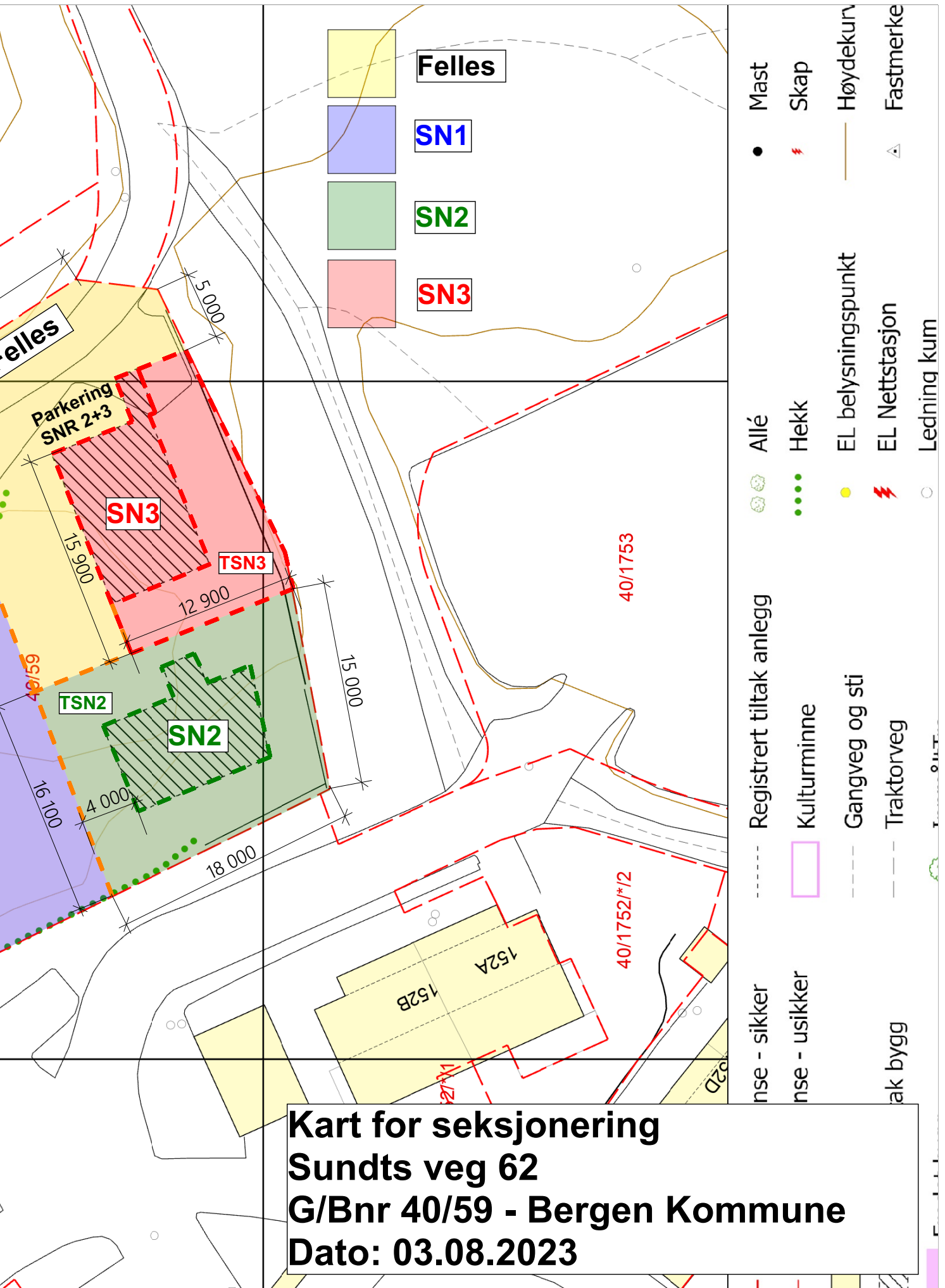
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/59/0/0

Adresse: Sundts veg 62, 5221 NESTTUN m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE







**Kart for seksjonering  
 Sundts veg 62  
 G/Bnr 40/59 - Bergen Kommune  
 Dato: 03.08.2023**

# Sameievedtekter.

## Opprinnelsesvedtekter.

§ 1 Vedtekter gjelder for sameiet Sundts veg 62, 60 og 58 Gnr 40 Bnr 59 i Bergen kommune

§ 2 Boligsameiet består av de eierseksjoner av Gnr 216, Bnr 391 i henhold til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 03.08.2023 og gjeldende fra tinglysningsdato.  
Sameiet har 3 seksjoner

§ 3 Det skal opprettes et styre på 2 medlemmer.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) Avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

§ 4 Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet enstemmig på sameiermøtet.

§ 5

Rettslig råderett over seksjon Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse. Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.

§ 6 Saksbehandling i sameiermøtet

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med enstemmighet.

Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

## § 7

Snr 1 disponerer eksklusivt parkeringsplasser på sitt tilleggsareal.

Snr 2 og snr 3 disponerer eksklusivt parkeringsplasser på fellesareal.

Snr 2 og 3 har rett til å sne biler på den del av veien som tilhører snr 1.

## § 8

Hver seksjon har full vedlikeholdsplikt av sin seksjon. Det kan ikke kreves at vedlikehold, reparasjoner eller tilsvarende skal dekkes av sameiet. Seksjon nr 2 og 3 har i tillegg det hele ansvaret for vedlikeholdet, reparasjoner eller tilsvarende av fellesområdet som leder inn til deres seksjoner fra nordøstlige hjørne på huset til snr 3, samt parkeringsplasser på fellesområdet.

I tillegg har snr 2 og 3 alt vedlikeholdsansvar, reparasjonsansvar, driftsansvar eller tilsvarende for:

Strømkabler og fiberkabel, som kun brukes av disse 2 seksjoner. Vann og avløpsanlegg som kun brukes av disse 2 seksjoner.

Snr 1 har alt vedlikeholdsansvar, reparasjonsansvar eller tilsvarende for:

Strømkabler og fiberkabel frem til Sundts veg som kun brukes av denne seksjonen. Vann og avløp fra boligen som kun brukes av denne seksjonen.

Dato: 03.08.2023

Tom Erik Lund  
Marli AS

# Leveransebeskrivelse

## Tømrerarbeid

På avrettet murkrone legges membran m/oppbrett og 48 mm svill m/ nødv. bolter og hullbåndsforankring. Stål/laminerte dragere.

## Gulv/Bjelkelag

Bjelkelag leveres med normal stivhet.

## Gulv over 1 etg:

22 mm fuktbestandig spongulvplater, bjelkelag, 150 mm mineralull, 30x48+30x48 lekter og 1 lag gipsplater.

## Gulv i boligrom mot grunn

Planlagt med støpt finplate inkl radonduk, alternativt vil det utføres radonmåling.

## Yttervegger i tre i boligrom regnet utenfra:

Til plane felt i fasade blir det Plannja Sinus 18 HC25 stål-plater. Utlekking m/ museband, ett lag vindtette plater, 36x198 bindingsverk inkl 200 mm isolasjon, folie, 48x48 påføring og 13 mm gipsplater.

## Yttervegger i utv bod

Samme kledning som over. Blir brukt 98 mm bindingsverk som blir isolert og platet med ett lag gips.

## Yttertak

Hus med liten takvinkel regnet ovenfra:

Stålplater, lekter, sløyfelekter og diffusjonsåpent undertak, w-takstoler.

## Takutspring

Det er kledd under takutspring på gavler og langvegger med 19 mm liggende d/f kledning.

## Himling mot kaldt uventilert loft regnet nedenfra

1 lag gipsplater, 30x48+30x48 lekter, 0,15 mm diffusjonstett folie, 300 mm isolasjon.

## Takutspring

Det er kledd under takutspring på gavler og langvegger med 19 mm liggende d/f kledning.

## Terrasse

Det legges terrasse med utgang fra stue eller kjøkken. Denne oppføres i tre med impregnerte bjelker og spaltegulv.

Terrassen er ca. 22 kvm på hus 1 og ca32 kvm på hus 2 og leveres uten rekkverk.

## Utvendig

Her er det lagt granitt og belegningsstein, samt frostsikre fliser ved inngangspartien

## Innvendige skillevegger

Lettvegger er oppbygd av 36 x 68 mm bindingsverk kledd på begge sider med gipsplater og isolert med 50 mm isolasjon. Til bærevegger benyttes 48 x 98 mm bindingsverk isolert med 70 mm isolasjon. Vegger for kanalføring vil ofte få større tykkelser.

## Overflater bad, wc og vaskerom

Bad: Vegger blir kledd med ett lag gipsplater med ett lag rupanel bakom.

Wc: Vegger blir kledd med 13 mm gipsplater.

På gulv av trevirke blir det montert masterboard inkl priming.

### **Dører**

Hovedinngangsdør leveres som svartmalt dør og karm av type Moss fra Bygg1. Biingangsdører og utebodsdører leveres som svartmalt dør og karm av type Moss fra Bygg1. Balkongdører leveres som svartmalt dør og karm. Balkongdører har ikke utvendig låsesylinder.

Til innvendige dører leveres hvite formpressete dører av typen Sletten fra Bygg1. Alle innvendige dører leveres med flate terskler og nødvendig luftespalte. Skyvedører leveres uten lås som standard.

Blir belistet på utsiden med 98 mm brede bord på sidene.

### **Vinduer**

Vinduer i tre, svartmalt. Gjennomsnittlig u-verdi for vinduer til bygget, bestemmes av byggets energiberegning. Vinduer merket «F» er fastkarmvinduer. Vinduer merket «L» er åpningsvinduer.

Ved bruk av dagens godt isolerte vinduer, vil det ved noen klimasituasjoner, kunne oppstå kondens /isdannelse på deler av glassets utside. Dette er normalt og ikke til å unngå ved dagens strenge krav til varmetap i boliger.

Blir belistet på utsiden med 98 mm brede bord på sidene.

### **Listverk**

Uprofilerte dør- og gulvlister leveres hvitmalt, men mangler toppstrøk. Det vil da være synlige spikerhull. Dører har slett hvitmalt karmlist med avrundet kant. Golv mot vegg har hvitmalt slett golvlist. Listefritt mot himling og mot vindu/balkongdører. Foringer leveres i hvitmalt furu.

### **Trapper**

Innvendige trapper leveres som hvitmalt type i furu fra Trapperingen og som åpne trapper. Alle trapper har forskriftsmessig barnesikring og rekkverk.

### **Kjøkken**

Leveres fra Sigdal Kjøkken av typen Vidde korn, Integrerte hvitevarer, platetopp 80 cm med nedtrekk fra Siemens, stekovn fra Siemens. Oppvaskmaskin og kombiskap fra Elektrolux. Se også liste med spesifikasjoner fra megler angående fargevalg og hvitevarer, samt tegninger av kjøkken.

### **Gulv**

Parkett av typen Opus 1-stavs eik parkett 181 matt lakk på alle rom unntatt utv bod, bad og wc.

### **Pipe/ildsted**

Stålpipes og ildsted av typen Contura 810 Classic.

### **Ventilasjon og blikkenslagerarbeid**

Kanaler utføres av godkjente rør med nødvendige takhatter. Det installeres balansert ventilasjon med roterende varmeveksler. Kjøkken-avtrekk er en del av kjøkken-leveransen.

Sentralstøvsuger er ikke med i leveransen.

Ventilasjonskanalene må i enkelte tilfeller "kasses" inn.

Takrenner er i svart alu. Nedløp leveres til underkant kledning.

### **Elektrisk anlegg**

Leveres av Øygarden Elektriske ihht NEK400. Inkl 30 stk downlights fordelt på inntil 6 dimmere pr bolig. Det medfølger ladepunkt for el-bil.

#### **Rør og sanitærarbeider**

Leveres av Øygarden Rørleggerservice AS. Bereder i sportbod. Inkl utv VA til tilvist påkoblingspunkt. Overvannshåndtering med fordrøyningsanlegg. Inkl påkobling på nedløpsrør.

Se vedlagte beskrivelse for hhv Hus 1 og Hus 2 fra Øygarden rørleggerservice.

#### **Flis og membran-arbeider**

Helflist bad. Fliser i 60x60 med 10x10 cm i dusjsone..

#### **Malerarbeid**

Alle himlinger sparklet og malt med unntak av utv bod. Alle vegger sparklet og malt med unntak av utv bod og bad. DUtført i estetisk klasse K2.

Listefri overgang mellom tak og vegg og mot vindu. Flikkmaling av listverk(ikke sparkling av spikerhull).

12.06.2024

Marli AS

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273670/zgrezofpyj>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Susanne Hulsman

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

91 55 88 63

shh@eie.no

EIE Bergen Sentrum

# Premium rådgivning

## **EIE Bergen Sentrum**

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)