

Æ

Siljustølvegen 24B

5239 Rådal • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tor Ramsøy

EIENDOMSMEGLER MNEF | SALGSLEDER | PARTNER

98 23 96 29

tra@eie.no

EIE Bergen Sør

E

finne ditt nye hjem

E



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE Bergen Sør

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	121

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

Siljustølvegen 24B, 5239 Rådal

MATRIKSEL

Gnr. 119 Bnr. 127 Snr. 6 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 153 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 153 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Bruksareal: 153 kvm, BRA-i: 153 kvm , TBA: 11 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2024

TOMT

Fellestomt 1876 kvm

Tomtestørrelsen er hentet fra matrikkelen.

PRISANTYDNING

7 350 000

TILSTANDSRAPPORT

Det er ikke innhentet offentlig godkjent tilstandsrapport.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 24 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 350 000,-))

kr 26 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 376 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 385 990,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 410,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forsikring av bygget, forretningsførsel, strøm og varme i fellesareal, styrehonorar, vedlikehold og andre driftskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 682 pr. år

Det tas forbehold om at kommunale avgifter er stipulert basert på abonnementsgebyr og et forbruksgebyr på vann og avløp, årsgebyr for renovasjon og feie og tilsynsgebyr pluss en time med gjennomført feiing.

Det tas forbehold om endring av satser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres fire ganger i året.

EIER

Opphus as

Beskrivelse

PARKERING

Kjøp av parkeringsplass koster kr. 100 000,-. Sameiet har tre gjesteparkeringsplasser hvorav en er tilrettelagt som HC-plass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Siljustølvegen 24B. Boligen har en tilbaketrasket og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser. Området fremstår som trygt og barnevennlig med kort avstand til det meste av barnehager og skoler for barn i alle aldre.

Det å ha alt du trenger av servicetilbud i nærheten sørger for en praktisk og effektiv hverdag, med blant annet gangavstand til Lagunen storsenter. På senteret tilbys det over 200 virksomheter, bestående av ca. 130 butikker, kino, et godt utvalg av restauranter, vinmonopol og apotek. Det er enkel tilkomst til bybane- og bussholdeplass ved senteret. For dagligvarehandelen finner man Rema 1000 ved Lagunen, eller Meny Lagunen.

Nærmeste busstopp er ca. 2 minutter til fots fra rekkehusene. Bussen tar deg kjøpt til Lagunen terminal og videre med buss eller bybane til de øvrige bydelene. Det kan også nevnes at beliggenheten er super med kort avstand til flere av Bergens største arbeidsplasser, som Equinor, Telenor, Schlumberger, Bergen Lufthavn mf. Med bil bruker man 15 min til Bergen sentrum. Til Kokstad og Flesland bruker man bare 7-8 minutter med bil.

Det er fine og varierte tur- og rekreasjonsmuligheter i området for store og små, med få minutters gange til Siljustølparken. Etter noen få minutter i bil, er det enkel til Hordnesskogen hvor det er flotte grusveier for alle, både med barnevogn, rullestol etc. Det er også verd å nevne Stendafjellet som ligger like bak Lagunen. Smøråsfjellet som er et nydelig område for barn med bading og rastemuligheter samt tur over Søråshøgda og ned til Nordåsvannet og Skjoldabukten.

Det er også et bredt utvalg av idrettsmuligheter i nærområdet med Fana stadion kun 2 minutters gange unna, og Fana Golfklubb innenfor kort gangavstand. For innendørsaktiviteter finner man SATS på Lagunen eller Kokstad, Barrys Bootcamp, Fana Crossfit og flere Padel sentre. Det er også få minutter til Slåtthaug, hvor man har fritidstilbud som fotballbane, svømmehall og skøytebane.

TOMT

Fellestomt, 1876 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 40 kvm (BRA-i)

2.etg: 63 kvm (BRA-i)

3.etg: 50 kvm (BRA-i)

Boligen går over tre plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Soverom, bad, bod, hall og gang/trapp.

2.etg: Kjøkken og stue.

3.etg: To soverom, bad, vaskerom og gang.

Boligen disponerer også en terrasse på 11 kvm, I tillegg medfølger innvendig bod.

BYGGEMÅTE

Konstruksjon

Det er tilbudt bærekonstruksjon i tre. Bjelkelag og yttertak leveres som I-bjelker, tilpasninger på bad, og sperretak.

Fasade

Fasader er tilbudt med dobbelfalset kledning fra kvalitetsleverandøren superwood.

Yttertak

Yttertak leveres som luftet tak med tradisjonell oppbygging. Med båndtekkede stålplatetak. Flate yttertak leveres som luftet/kompakt tak med sarnafil takteking. Renner og nedløp i type Grøvik. Byggene leveres med takutstikk for å ivareta tilfredsstillende byggteknisk utførelse.

Balkonger /terrasser/ uteplasser

På terrasser leveres det terrassebord i impregneret utførelse (grønn).

Trapper

Innvendige trapper er av type Salvi fra Trapperingen AS. Trapper er i hvit utførelse, med trinn i lakkert furu med eiketoning.

Ventilasjon

Boligen har luftbehandlingsaggregat fra Flexit serien med høyeffektiv roterende varmegjenvinner og lavenergivifter. Balansert ventilasjon med aggregat (Roterende gjenvinner).

Dører og vinduer

Boligen har fabrikkmalte vinduer/balkongdører i tre med aluminiumsbekledning. Farge ihht. NCS fargekart - ulik farge inne og ute. Hovedinngangsdør til boliger er med malt overflate.

Kabel-tv /bredbånd/telefoni

Leverandør er Telenor. Det er 1 stk tv/datapunkt pr. bolig

Standard

STANDARD

Velkommen til Siljustølvegen 24B! En strøken, moderne og splitter ny familiebolig fra 2024! Her har du en stor familiebolig over tre plan, perfekt for deg som ønsker et trygt og sentralt bosted. Rekkehuset befinner seg med nærhet til skole, barnehage, idrettsplass og en rekke servicetilbud. I området finner du også en rekke fine og varierte turområder som passer perfekt for både store og små. Denne splitter nye familieboligen er svært innholdsrik og byr på en rekke flotte kvaliteter.

Første etasje |

Første etasje består av soverom, bad, bod, hall og gang/trapp og måles til 40 kvm. Det er gjennomgående 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett i gulv som bidrar til i lys og trivelig

atmosfære. Boligen har store vinduer på begge ender som gir rikelig med naturlig lys. Hovedbadet befinner seg i første etasje, er helfliset og har varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant og speil.

Andre etasje |

Andre etasje består av kjøkken og stue og måles til hele 63 kvm! Fra andre etasje er det også tilgang til boligens hagestue. Den store størrelsen, og smarte utforming gjør andre etasjen til boligens hjerte. Her er det god plass til å innrede med spisegruppe og sofagruppe samt annet ønskelig møblement. Andre etasje har en sosial utforming som kommer av den åpne stue-kjøkkenløsningen.

Tredje etasje |

Tredje etasje inneholder to soverom, bad, vaskerom og gang. Herfra er det også utgang til boligens balkong. Denne etasjen måles til 50 kvm. Begge soverommene er av god størrelse og har plass til seng og garderober. Badet i denne etasjen er i likhet til hovedbadet også helfliset og har varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, dusjhjørne og speil.

Alt i alt er dette et strøket og moderne rekkehus med flotte kvaliteter i et barnevennlig område.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.2024 vedrørende nybygg rekkehus.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet med varmekabler på begge bad og i entré.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 682 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt blir beregnet ved at kommunen starter med en boligverdi fastsatt av skatteetaten som skal være tilnærmet lik markedsverdien. Eiendomsskattegrunnlaget er 70% av boligverdien. Et bunnfradrag på kr 750.000 trekkes så fra

eiendomsskattegrunnlaget. Eiendomsskatten berignes som 2,6 promille av det gjenværende beløpet.

Kommunen opplyses at for nybygg som ferdigstilles i løpet av 2024, vil først få eiendomsskatt fra 2025. For 2024 vil det eventuelt være eiendomsskatt på tomten.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 410,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter og eiendomsskatt, innboforsikring etc.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF forsikring Polisenummer: SP5672891

FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

SAMEIE

Sameie: Nedre Siljustøl Hageby,

Diverse

DIVERSE

Det opplyses om at det er brukt bilder fra naboboligen i annonsen.

Bildene av kjøkken er brukt som inspirasjon til hvordan det kan ser ut. Kjøkkenet medfølger ikke ved handel.

Ekstra parkeringsplass koster kr 100.000,-.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra den tidligere salgsoppgaven, og er ikke kontrollmålt av megler.

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.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmedling 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 eiendomsmedling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

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).

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 panterett 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 besluttet 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

Erklæring tinglyst 21.05.1952 med dagboknr 303487-3 vedrørende bestemmelse om gjerde.

Erklæring tinglyst 25.06.1974 med dagboknr 14596-2 vedrørende bestemmelse om veg.

Erklæring tinglyst 17.10.1988 med dagboknr 36021-1 vedrørende betemmelse om vann og kloakkledninger.

Erklæring tinglyst 30.04.2024 med dagboknr 1383708-1 vedrørende seksjonering.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet delvis offentlig og delvis privat vei ifølge Bergen kommune.

Det opplyses at kommunen skal overta den privateide delen av veien. Det er felles vedlikeholdsansvar for privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er omfattet av reguleringsplan for Vestre Rå regulert til frittliggende småhusbebyggelse ifølge Bergen kommune. Reguleringsplanen har plan ID 16790000 og er sist revidert 05.11.2013.

Området er også omfattet av detaljreguleringsplan for Grønstølen boligområde regulert til frittliggende småhusbebyggelse ifølge Bergen kommune. Detaljreguleringsplanen har plan ID 61720000 og er vedtatt 18.02.2015.

Kommuneplanens arealdel:

Området er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

Eiendommen ligger innenfor hensynssonen konsesjonsområde for fjernvarme, men fjernvarmeleverandør BKK Varme AS har uttalt at prosjektet ikke kan tilknyttes fjernvarmenettet.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone veistøy gul sone fra Siljustølvegen.

Kjente byggeplaner i nærheten av eiendommen:

- På naboeiendommen gnr. 119, bnr. 399, pågår det utbygging med tillatelse til oppføring av 12 rekkehus.
- Flerbrukshallen Gneist Arena er under oppføring på eiendommen gnr. 119, bnr. 35.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 24 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 350 000,-))

kr 26 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 376 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 385 990,- (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.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: Kr.40.000,-

Grunnpakke: Kr.5.000,-

Markedspakke: Kr.5.000,-

Oppgjør: Kr.5.000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

GARANTIER

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstillelse 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.

OPPDRAGSNUMMER

24-24-0177

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 bygningsstrykkes 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 Sør AS
EIE Bergen Sør
Org. nr: 828154842
Nesttunbrekka 95
5221 Nesttun
Tlf: 40 00 52 21

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner Tor Ramsøy

SAKSBEHANDLERE

Tor Ramsøy
EIE Bergen Sør
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
Mob: 98 23 96 29 / E-post: tra@eie.no

Ina Merethe Sande Sætre
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 40 76 16 99
[/ E-post: ims@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?













24









UCO
VEJESKI OPIJELANJE

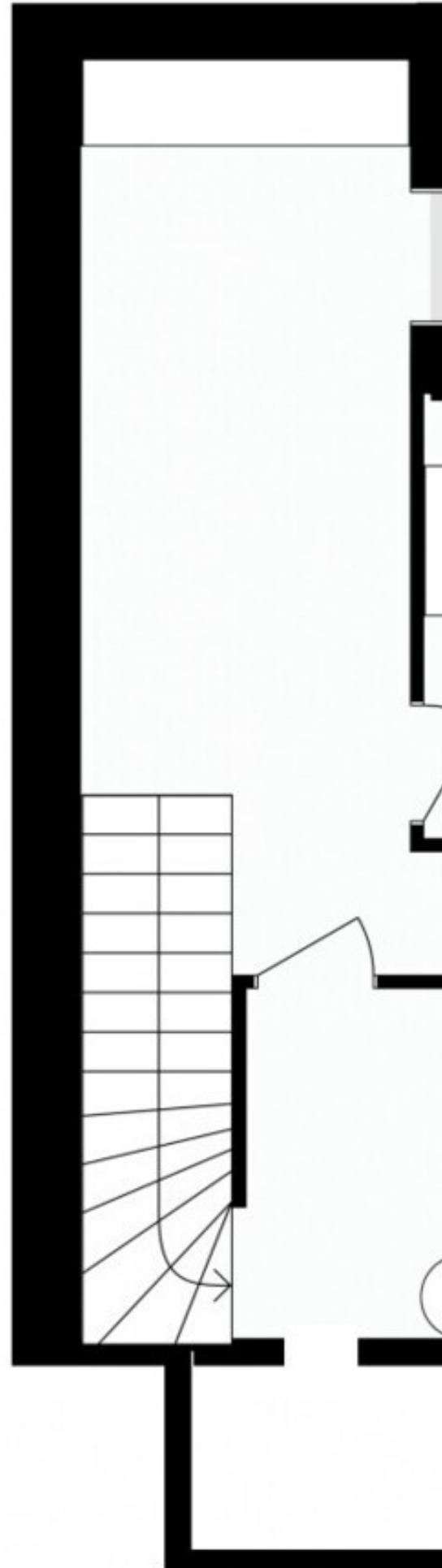


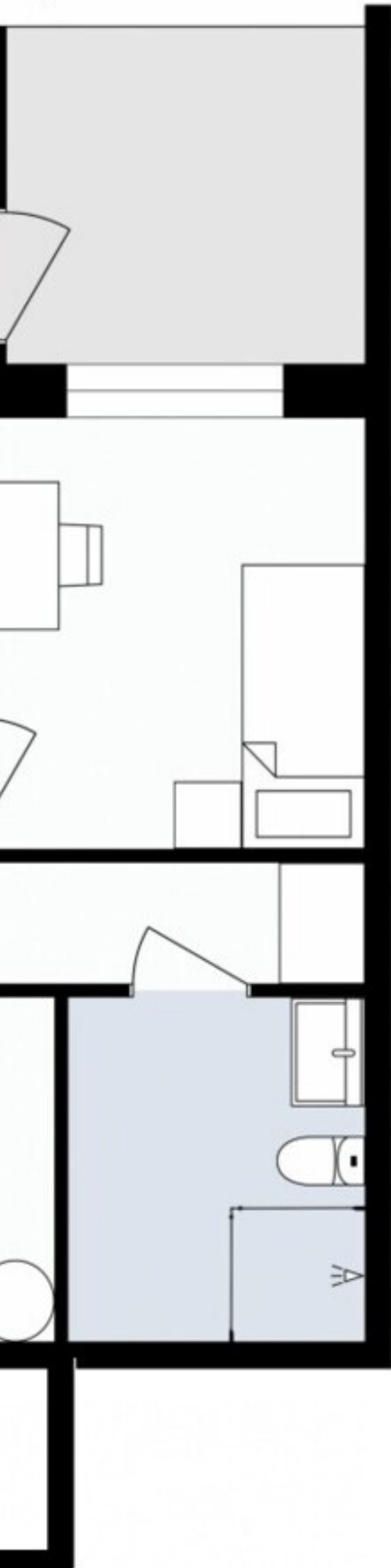




24c

























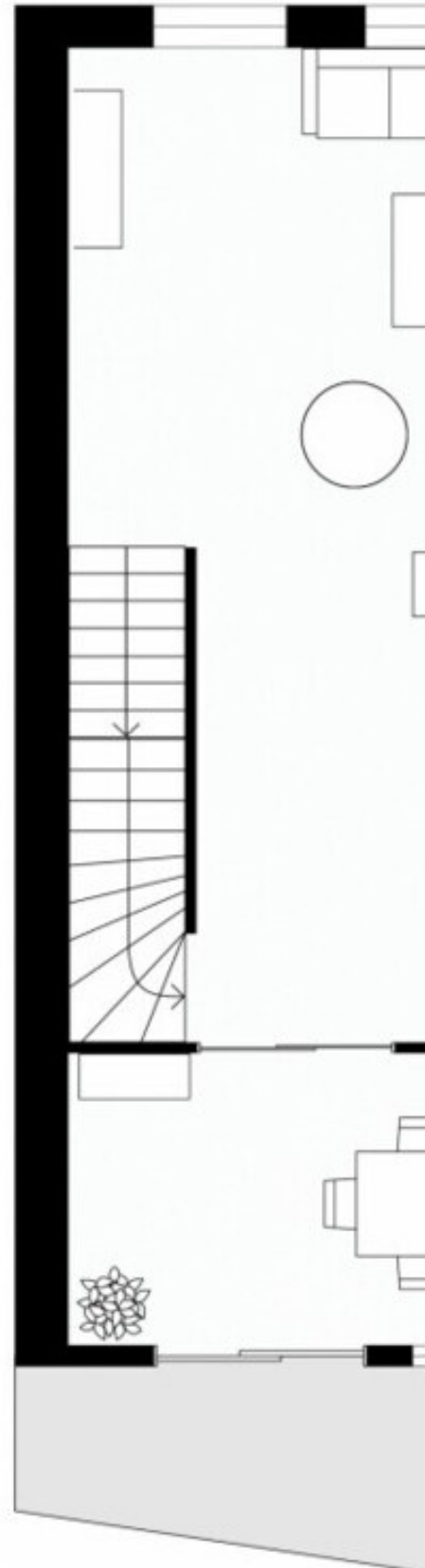






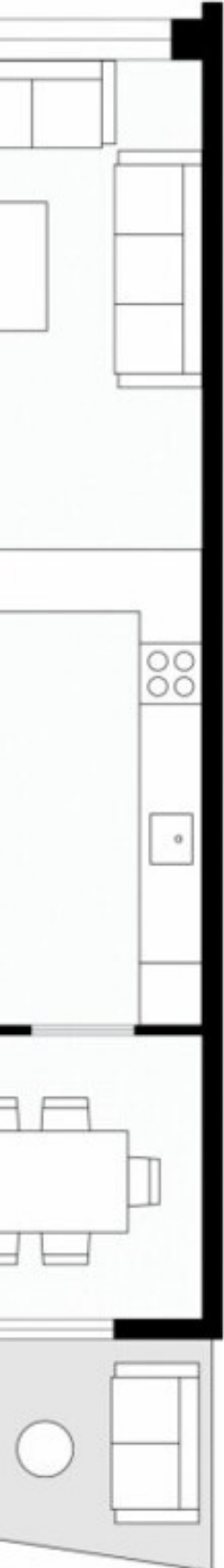
Siljustølvege

2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmappe

en 24
e



måling. Avvik kan forekomme.



















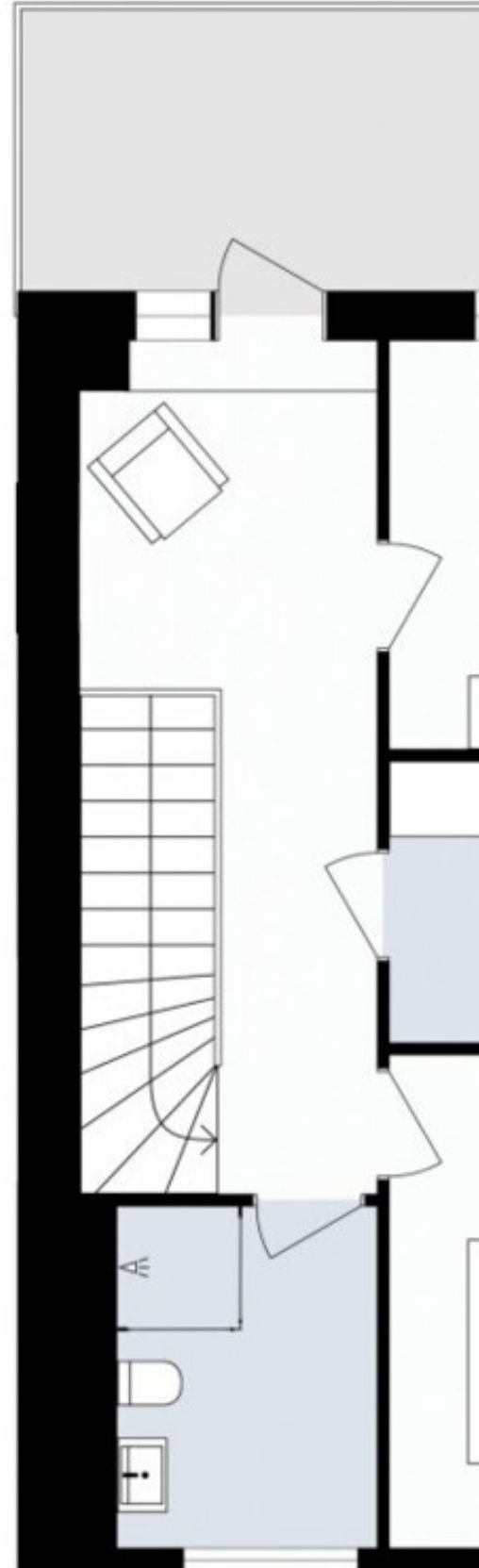






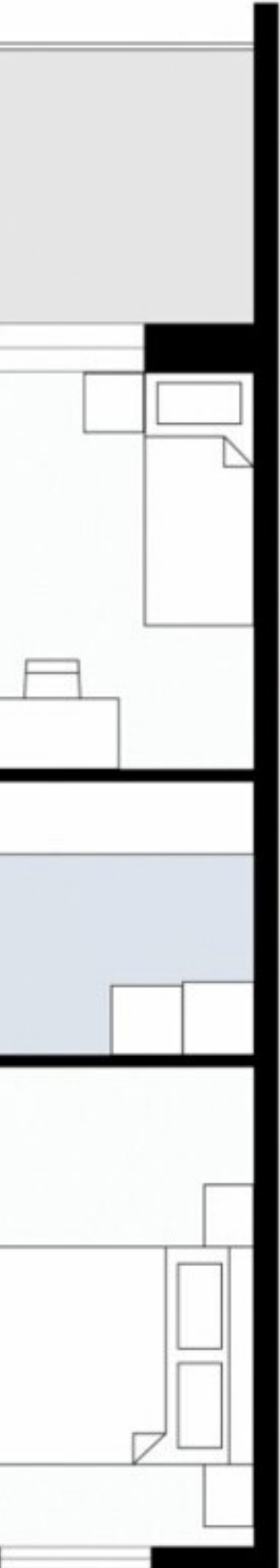
Siljustølvege

3. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmappe

en 24
e



åling. Avvik kan forekomme.















































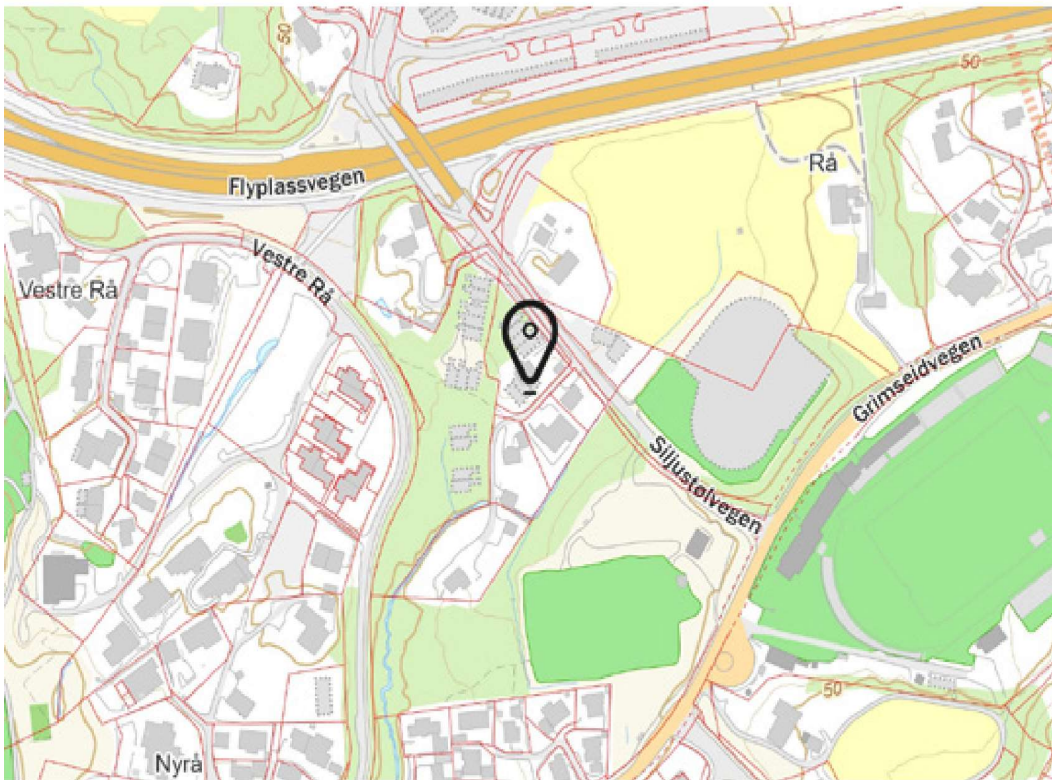







INFORMASJON & DOKUMENTER





 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 2024



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.06.2024

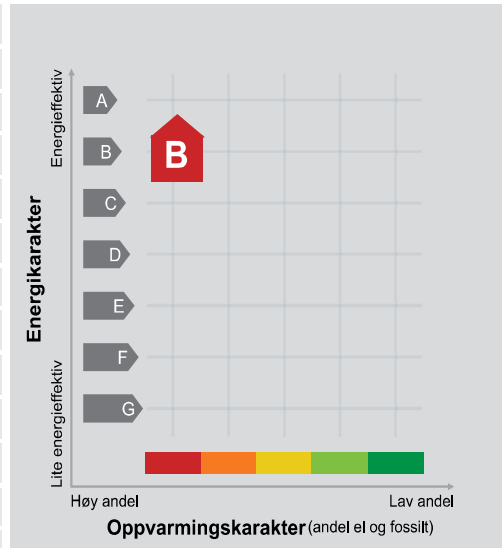
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/127/0/4
Adresse: Siljustølvegen 24D, 5239 RÅDAL



—•—•— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊙⊙ Allé	• Mast
- - - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	•••• Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 InnmåltTre	○ Ledning kum	

ENERGIATTEST

Adresse	Siljustølvegen 24B
Postnummer	5239
Sted	RÅDAL
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301067185
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3199addc-a09c-424a-b489-14336b0f3e06
Dato	13.06.2024



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)

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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: Siljustølvegen 24B
Postnummer: 5239
Sted: RÅDAL
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 13.06.2024 18:37:17
Energimerkenummer: 3199addc-a09c-424a-b489-14336b0f3e06

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 127
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301067185

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Reduser 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimmes 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.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Link Arkitektur AS Avd Bergen
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/19074-13
Saksbehandler:
Dato: 14.06.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 119 Bnr 127
Adresse : Siljustølvegen
Tiltakshaver : Opphus AS
Tiltaket : Nybygg rekkehus

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 11.06.2024 og tillatelse datert 25.05.2022.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for *oppføring av rekkehus med til sammen 7 boenheter, tilhørende utomhusanlegg, frittstående boder, veier og hentested for avfall, riving av eksisterende bolig*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.09.2024, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 11.06.2024.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende skal innsendes senest med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har forklart følgende:

« Vi venter fortsatt på svar fra Bergen Vann og uttalen blir ettersendt straks denne foreligger. »

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

Jfr. plan- og bygningslovens (pbl) § 26

**Ytrebygda, Vestre Rå, gnr 119 bnr 5,
148 m.fl.**

**Vestre Rå Boligområde - atkomst til
golfbane**

Arealplan-ID 16790000

Saksnr. 200114313

Nasjonal arealplan-ID 1201-16790000

Opprinnelig vedtatt 20.06.05

Sist revidert 05.11.13

Reguleringsendringer

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtatt	Revidert
200713492	16790004	08.12.08	
200805400	16790003	07.05.09	07.05.09
201219125	16790005	12.11.13	05.11.13

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med stiptet grense på kart i målestokk 1:1000. Arealbruken i planområdet er delt i følgende reguleringsformål med underformål (jfr. pbl § 25):

1. BYGGEOMRÅDER

- Område for frittliggende småhusbebyggelse, BE1-BE9 og B1-B6, B8, B11, B13, B14, B17.
- Område for konsentrert småhusbebyggelse, B7, B9-B10, B12, B15

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg m fortau (OV)
- Gangveger (G)
- Annet trafikkareal (AT1-AT2)

4. FRIOMRÅDER

- Friområde F1

3. SPESIALOMRÅDER

- Parkering og adkomstveg til golfbane (SP)
- Reserveareal for parkering til golfbane (SRP)
- Buffer mellom lekeplass og golfbane (SB1)
- Buffer mot bekke drag (SB2)
- Buffer mot p-plass golfbane (SB3)
- Friluftsområder (SF1-SF6)
- Frisiktsone (SFR)

4. FELLESONMRÅDER

- Felles veg (FV1-FV7)
- Felles lekeplass (FL1-FL3)
- Felles annet (FA)
- Felles gangveg (G1-G3)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utfyllende planer

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en detaljert, kotert situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningsvolumer, terrengbehandling, avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, interne gangveger, lekeareal og søppelanordning. Materialet skal også inneholde terrengsnitt som viser bygningsvolumer, nye og eksisterende. Bestemmelsene i reguleringsplanen skal legges til grunn for detaljering. Planen skal også vise tilknytning til offentlig veg og vann- og avløpsnett.

Søknad om tillatelse til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og mengde uteareal med de kvaliteter som beskrevet i § 2.4.

Ved søknad om byggetillatelse for boliger som ligger innenfor en avstand på inntil 80 m fra Flyplassvegen skal støynivået på utearealer og innendørs dokumenteres. For øvrige boliger innenfor planområdet kan kommunen be om at støyforholdene dokumenteres dersom det anses for nødvendig.

Ved behandling av byggesaken skal kommunen påse at bygninger og utomhusanlegg får en god form og materialbruk, er tilpasset terrenget og at nye bygninger harmonerer i volum, form og fasader med bebyggelsen i området forøvrig.

2.2 Utbyggingsrekkefølge

2.2.1 Nye boenheter (unntatt B14), som er vist med adkomst via ny offentlig veg fra Grimseidvegen, skal ikke gis igangsettingstillatelse før offentlig kjøreveg m/fortau, er utført i samsvar med reguleringsplan for området. Før utbygging kan skje skal sikker skolevegforbindelse mot Skeie Skole etableres.

2.2.2 Felles gangveg FG1-FG3 skal opparbeides samtidig med opparbeiding av offentlig kjøreveg.

2.2.3 Krav til felles lekeplass: B7 skal gis igangsettingstillatelse under forutsetning av at felles lekeplass FL2 opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

2.2.4 Krav til felles lekeplass: B12 og B15 skal gis igangsettingstillatelse under forutsetning av at felles lekeplass FL1 opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

2.2.5 Krav til felles lekeplass: B9 og B10 skal gis igangsettingstillatelse under forutsetning av at felles lekeplass FL3 opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

2.2.6 Rammeplan for vann og avløp
Nye boliger som omfattes av planen, med unntak av B14, skal ikke gis igangsettingstillatelse før det foreligger godkjent rammeplan for vann og avløp.

2.3. Landskapsmessige kvaliteter

Eksisterende vegetasjon, trær og hekker bør i størst mulig grad søkes bevart.

2.4. Uteoppholdsarealer

For nye boliger gjelder følgende kvalitetskrav for uteoppholdsareal som kan regnes som område for lek og uteopphold med trafiksikker beliggenhet.

- gode lokalklimatiske forhold, herunder solrik beliggenhet på min. 50 % av arealet
- støynivået skal ikke overstige 55 dBA.
- skjermet fra forurensning
- hensiktsmessig form og sammenhengende areal
- ligge maks. 50 m fra boligenheten
- tilgjengelig uten kryssing av bilveg med årsdøgntrafikk (ÅDT) over 100
- ikke ligge i nærheten av høyspente kraftlinjer
- areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med

2.5 Parkering

Det skal opparbeides oppstillingsplass og/eller garasje for den enkelte boenhet:

- For småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse

- settes det krav om minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet
- For terrasseboliger, leilighetsbygg og rekkehus settes det krav om minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

2.6 Støy

- 2.6.1 Det tillates ikke oppført boliger med støynivå på noen fasade som overskrider 70 dBA.

- 2.6.2 Boliger med støynivå på fasade mot veg mellom 65 og 70 dBA kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dBA
- Bygningene må utformes med gjennomgående leiligheter
- Bygningene må etableres med balansert ventilasjon
- Soverom må plasseres på den stille siden
- Støy på stille fasade må ikke overstige 55 dBA
- Tilgjengelig uteareal må ikke ha støynivå over 55 dBA

- 2.6.3 Boliger med støynivå på fasade mot veg på mellom 55 og 65 dBA kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dBA
- Soverom må plasseres på den stille siden.

2.7 Annet

- 2.7.1 Støttemurer med høyde over 1 m skal mot offentlig veg sikres med gjerde.

- 2.7.2 Planting må ikke gjøres slik at den etter kommunen sin mening er til

hinder eller ulempe for offentlig ferdsel eller vedlikehold.

- 2.7.3 All distribusjon av strøm, telefon, kabel-TV o.l. i planområdet skal skje via nedgravde kabelanlegg. Luftstrekk tillates ikke.

- 2.7.4 Alle tiltak bør legges forholdene tilrette for orienteringshemmede.

- 2.7.5 Unntak fra regler om byggegrense: bygning (garasje) på inntil 50 m² kan tillates oppført utenfor angitte byggegrenser, inntil 1 m fra nabogrense, dersom siktforhold og/eller gangtrafikk blir ivarettatt. Unntaket gjelder ikke for byggegrense mot offentlig veg.

- 2.7.6 Avkjøring/tilkomst til den enkelte boligtomt skal etableres fra felles veg. Det tillates ikke etablert avkjøring direkte til eiendom fra ny offentlig veg inn i området.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg

- 3.1.1 I område B1 - B6, B8, B11, B13, B14, B16 og B17 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelsesgrad innenfor hvert tomteområde, fastsettes som maks % bebygd areal (BYA) fordelt på følgende måte:

Område B1, B2/1-3, B3, B4, B5, B16, B17¹: maks 25 %

Område B2/4-5, B6, B8, B11, B13, B14: maks 20%

¹ Endret ved mindre vesentlig reguleringsendring 16790003

- 3.1.2 På tomt B3 og B14 kan det oppføres to-mannsbolig. Bygget skal utformes etter prinsipper for universell utforming, jfr. Teknisk byggeforskrift kap. X.
- 3.1.3 Område BE1, BE2, BE3, BE4 og BE6 – BE9, disponeres til frittliggende (eksisterende) småhusbebyggelse med maksimal tillatt bebygd areal %BYA = 20%². Det kan tillates fortetting av områdene, BE6, BE7 og BE9. Ved fortetting skal det leveres byggemelding der helhetlig plan for utnyttelse av eiendommen er vedlagt. Eventuell fortetting tillates kun som frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.1.4 Uteoppholdsareal, med kvalitetskrav som spesifisert i § 2.4, skal være minimum 50m² per boenhet.
- 3.1.5 Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Boliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 m.
- 3.1.6 Garasjer tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrense dersom dette ikke er til hinder for sikt mot avkjørsler og veier. Det skal være minst 5 m foran garasje til oppstilling av en bil på egen eiendom.
- 3.2 **Område for konsentrert småhusbebyggelse**
- 3.2.1 Innenfor område B9, B10, B12, B15 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller mindre leilighetsbygg. Tillatt utnyttning: BYA = maks 25 %. Innenfor område B7 er tillatt utnyttning: BYA = 44%.
- 3.2.2 Mindre leilighetsbygg kan tillates oppført under forutsetning av at disse gis en utforming med oppdelte bygningsvolumer. Store volumer skal unngås. Bebyggelsen skal ha en åpen karakter. Maks mønehøyde 9 m målt fra ferdig planert terreng på husets nedside.
- 3.2.3 Innenfor område B7 kan det tillates oppført boligbygg med inntil 8 boligenheter.³ Bygget skal gis en best mulig terreng-tilpasning og utformes etter prinsipper for universell utforming, jfr. Teknisk byggeforskrift kap. X. Det kan tillates maksimal mønehøyde 10 m, målt fra ferdig planert terreng på bygningens nedside.
- 3.2.4 Innenfor området B15 kan det tillates boligbygg med inntil 4 boligenheter. Bygget skal gis en best mulig terreng-tilpasning. Det kan tillates maksimal mønehøyde 10 m, målt fra ferdig planert terreng på bygningens nedside.
- 3.2.5 Uteoppholdsareal, med kvalitetskrav som spesifisert i § 2.4, skal være minimum 25m² per boenhet.
- 3.2.6 Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Småhusbebyggelse kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 m.
- 3.2.7 Garasjer tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrense dersom dette ikke er til hinder for sikt mot avkjørsler og veier. Det skal være minst 5 m foran garasje til oppstilling av en bil på egen eiendom.

² Bestemmelsens 1. setning er endret ved liten reguleringsendring 16790005, se også § 3.2.9

³ Endret ved mindre vesentlig reguleringsendring 16790004.

3.2.8 For leilighetsbygg og terrassebygg tillates det ikke bygd frittliggende garasjebygg. Parkeringsanlegg skal legges i kjeller-/underetasje. Et begrenset antall gjesteparkeringsplasser kan opparbeides på bakkenivå.

3.2.9 Innenfor område BE5 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av et 2-etasjers boligbygg med inntil 3 boligenheter. Tillatt utnyttning: % BYA=32 %. Bygget skal gis en best mulig terreng-tilpasning og utformes etter prinsipper for tilgjengelig boenhet, jfr. gjeldende bestemmelser i TEK 10. Bygget skal ha flatt tak. Tillatt maksimal byggehøyde er kote + 41,9. All bilparkering skal legges under bebyggelsen. Det må tilrettelegges for sykkelparkering i samsvar med den til en hver tid gjeldende kommuneplans arealdel (KPA)⁴.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av de respektive formålene som er vist på planen. På plankartet er trafikkforholdene forklart. I trafikkområdet skal det bygges: Kjøreveg, fortau, gangveg og annet trafikkareal.

4.2 Byggegrense langs Siljustølvegen er 5 m fra ytterkant kjørebane. Byggegrense langs ny offentlig kjøreveg inn i området er 10 m fra ytterkant kjørebane. Byggegrense langs Grimseidvegen er 15 m fra midtlinje og byggegrense langs

Flyplassvegen er 50 m fra midtlinje.

4.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal være mest mulig skånsomme. Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte f.eks. med beplantning. Eksisterende vegetasjon, større trær, må vernes i størst mulig grad. Område AT1 skal nyttes til massedeponi i forbindelse med bygging av kollektivfelt langs Flyplassvegen. Område AT2 skal nyttes til skjæring og fylling i forbindelse med adkomstveg og fortau langs Grimseidvegen.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Parkering og adkomstveg til golfbane

I området skal anlegges adkomstveg til golfbanen og parkeringsplass for inntil 122 personbiler. Fana golfklubb har ansvar for anlegg, drift og vedlikehold.

5.2 Reserveareal for parkering

Området skal fungere som reserveareal for parkering til golfbanen på dager med stor trafikkbelastning. Arealene skal ikke tilrettelegges som parkeringsareal med fast dekke, men holdes som eng, grusplass eller gressarmert plass. Det skal heller ikke etableres fast avkjørsel inn til plassene. Fana golfklubb har ansvar for anlegg, drift og vedlikehold.

5.3 Buffer mellom lekeplass og golfbane SB1

Området skal være tilplantet med busker og trær som buffer mot golfspill. Fana Golfklubb er ansvarlig for anlegg, drift og vedlikehold.

⁴ Bestemmelse 3.2.9 er tilføyd ved liten reguleringsendring 16790005

5.4 Spesialområde, buffer mot bekkedrag SB2

Området skal beholdes som naturområde med stedegen vegetasjon av buskas og trær, som buffer mot eksisterende åpent bekkedrag. De respektive tilgrensende tomteeiere på gnr/bnr 119/148 er ansvarlig for anlegg, drift og vedlikehold.

5.5 Spesialområde, buffer mot plass golfbane SB3

Området skal være tilplantet med busker og trær som buffer mot parkeringsplass og som grøntområde mot et åpent bekkedrag. Fana Golfklubb er ansvarlig for anlegg, drift og vedlikehold.

5.6 Friluftsområde SF1, SF2, SF 3, SF4, SF5 og SF6

Friluftsområdene skal ligge som et grønt buffer gjennom området. Områdene skal være tilgjengelige for allmenn bruk. Områdene skal ikke gjerdes inn og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i områdene. Eksisterende trær skal tas vare på. Nødvendig rydding kan utføres. Det er anledning til å fjerne trær som står slik at de evt. er en fare for trafikken. Det er ikke tillatt med dumping eller fylling av masser i området, det er heller ikke tillatt å benytte områdene til mellomagring av masser eller som rigg-plass. Det er heller ikke tillatt med kvistdeponi i områdene.

5.7 Frisiktsoner

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innenfor disse grensene, i frisiktsonen, skal det ikke plantes, fylles eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt over 0,5 m blir hindret.

§ 6 FELLESONMRÅDER

6.1 Felles veg

Områder som er regulert til felles veg skal være åpen for almen ferdsel. Det er ikke tillatt å stenge vegene med bom eller liknende. Den enkelte felles kjøreveg skal være felles kjøreadkomst for de eiendommene som har avkjøring fra den.:

- FV1 er felles for BE2, B16 tomt3 og B17.
- FV 2 er felles for B1.
- FV 3 er felles for BE3, BE4, BE5, BE6, B2 tomt 1-2-3-4, B3, B4, B5, B6 og B7.
- FV 4 er felles for golfbanen, B8, B9, B10 og B11.
- FV 5 er felles for B8, B9, B10 og B11 tomt 3 og 4.
- FV 6 er felles for BE7, BE8, B13, B14 og B15.
- FV7 er felles for B11 tomt 1 og 2. Hjemmelshaverne som vegene er felles for har ansvar for drift og vedlikehold.

6.2 Felles gangveg FG1, FG2, FG3

Gangvegene er felles for eiendommene innenfor planområdet. Hjemmelshaverne er ansvarlig for anlegg, drift og vedlikehold.

6.3 Felles lekeplass FL1, FL2, FL3

Områdene skal opparbeides som områder for rekreasjon og lek. Områdene skal være tilgjengelig for allmenn bruk. Områdene kan gjerdes inn og det kan oppføres konstruksjoner som skal benyttes for barns lek. Områdene skal ferdigstilles samtidig med boligene i B12 og B15 (gjelder FL1), B7 (gjelder FL2) og B9 - B10 (gjelder FL3). Utbygger av de respektive områdene er ansvarlig for opparbeiding,

hjemmelshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold.

Utbygger av område B 12 og B15 er ansvarlig for opparbeiding av område FL1.

Utbygger av område B 7 er ansvarlig for opparbeiding av område FL2.

Utbygger av område B9-B10 er ansvarlig for opparbeiding av område FL3.

6.4 Felles annet

Arealet skal benyttes til nettstasjon for BKK, felles postkasse-stativ og felles innhegnet område for boss-spenn. Området er felles for B8 - B11.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

Seksjonsleder

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedre Siljustøl Hageby

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedre Siljustøl Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.24.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 boligseksjoner på gnr. 119, bnr. 127 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.

Hver seksjonseier på grunnplan gis eksklusiv bruksrett til privat uteareal og ev. parkeringsplass. Bruksretten gis en varighet på 30 år. Hver seksjonseier gis rett til å foreta oppmåling og reseksjonering for å få arealet tillagt sin seksjon som tilleggsareal. Øvrige seksjonseiere plikter å medvirke til slik reseksjonering i den grad det er påkrevet.

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

(1) Tilgjengelige parkeringsplasser er fordelt ved salg. Styret holder til enhver tid oversikt over hvordan disse plassene er fordelt. Styret har fullmakt til å endre fordelingen dersom berørte parter samtykker. Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass er gitt med en varighet på 30 år.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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 og eksklusivt uteareal. 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.

5-2 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 utskifting 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 oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet 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 seksjonseierne på årsmøtet, eller 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 sjananse 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 i tillegg ha 2-4 medlemmer og det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(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 forretningsfører 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 styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Velforening

Ved etablering av velforening i området, er sameiet forpliktet til å inngå medlemskap i denne.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

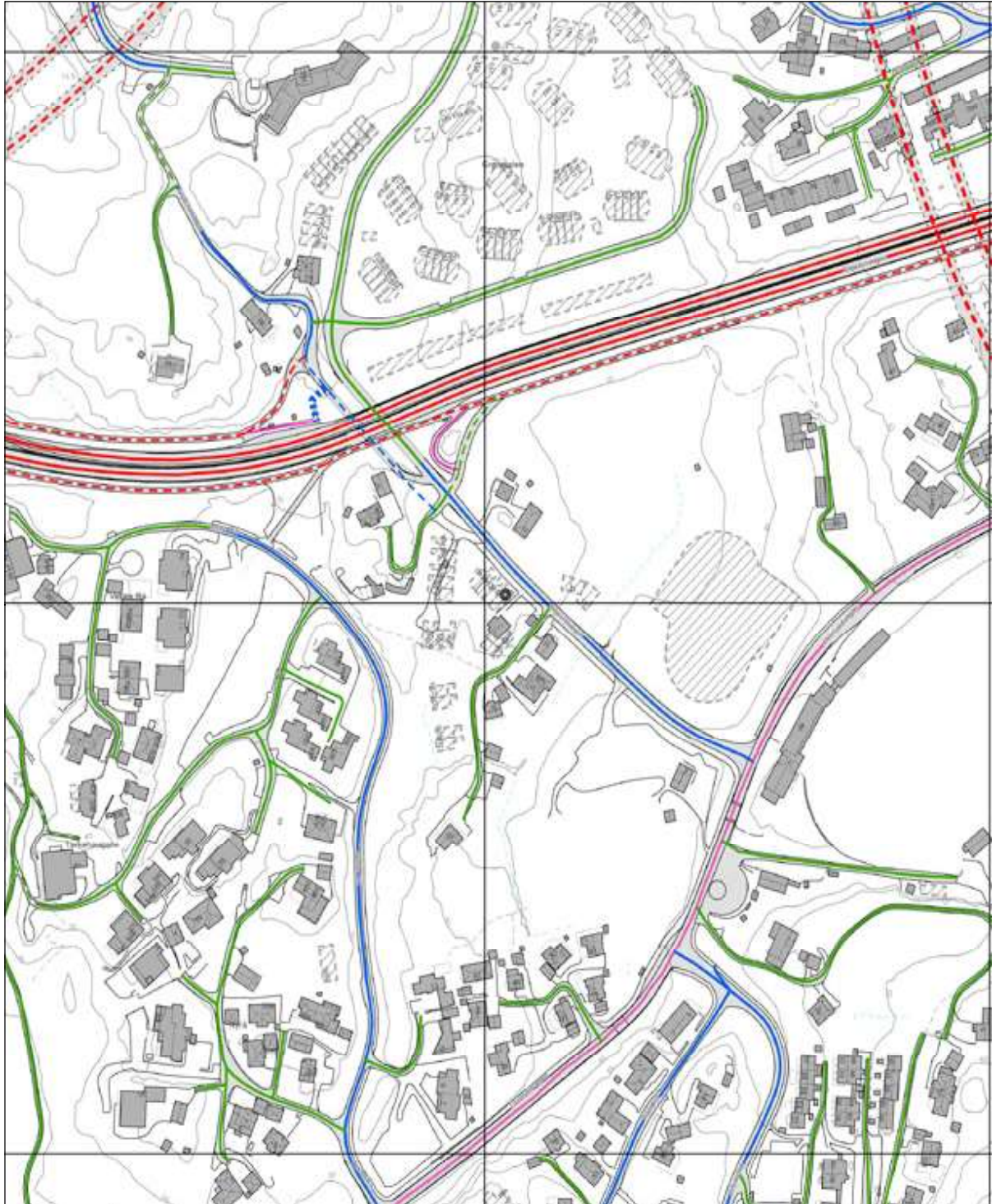


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/127/0/4
Adresse: Siljustølvegen 24D, 5239 RÅDAL



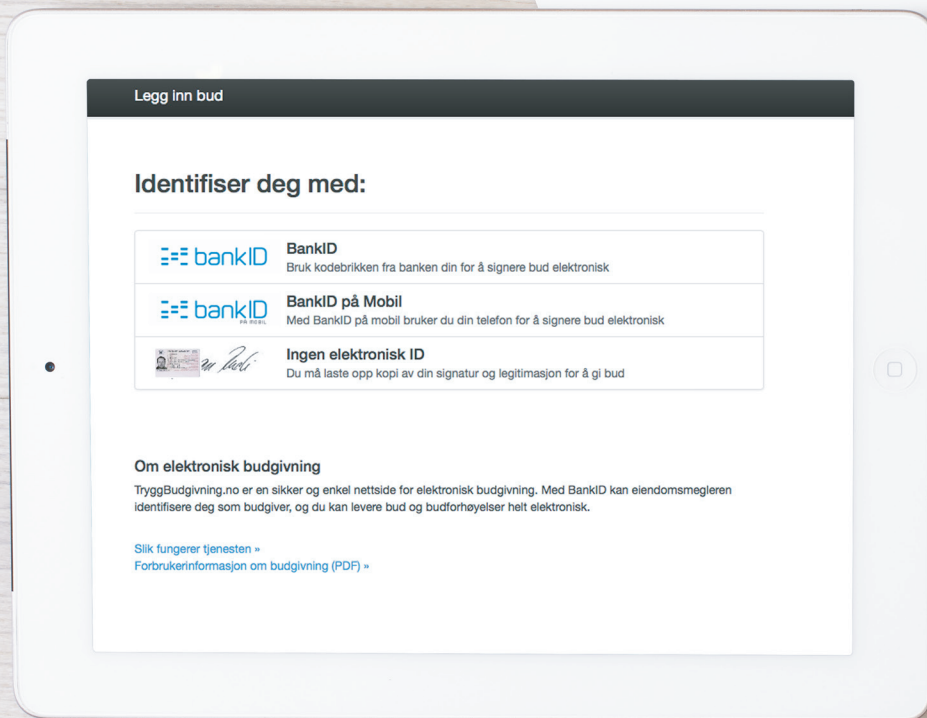
- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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 eiendomsmegleren.

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/264/3280689/zxtwfbgzpb>
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 Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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 juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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 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.



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 eiendomsmeglere 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Tor Ramsøy

EIENDOMSMEGLER MNEF | SALGSLEDER | PARTNER

98 23 96 29

tra@eie.no

EIE Bergen Sør

Premium rådgivning

EIE Bergen Sør leverer høykvalitets meglertjenester til Fana 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 Sør 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 Sør 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 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 verdifulle vurdering av markedsværdien til din bolig. Verdivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no