

aktiv.



Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN

**Lun og unik 3-roms leilighet |
Koselig balkong på 9 m² |
Tilbaketrukket og naturskjønt | Få
min. til butikk og bybane**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 71 555,-
Omkostn.: Kr 9 150,-
Total ink omk.: Kr 3 670 705,-
Felleskostn.: Kr 4 578,-
Selger: Ida Dagsdotter Hefte
Mons Bødtker

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 57/67 kvm
Tomtstr.: 13605.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1307
Oppdragsnr.: 1503250038

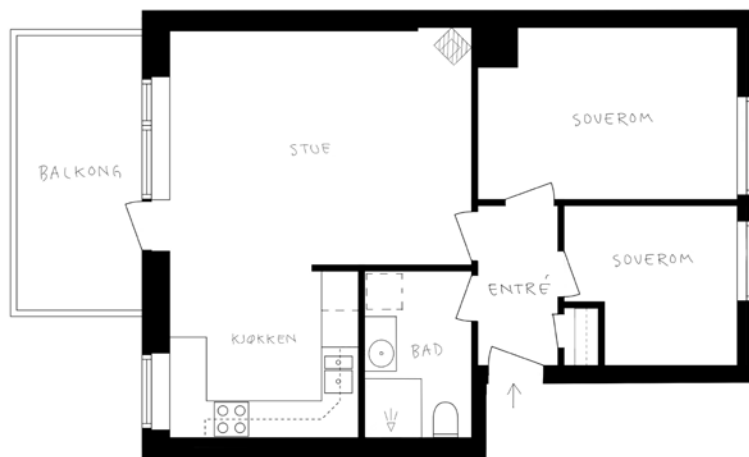
Lun og unik 3-roms leilighet | Koselig balkong på 9 m² | Tilbaketrukket

Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere lekre og unike Schweigårds vei 11A. Leiligheten kan beskrives som lys, lun - og litt utenom det vanlige. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i!

Høydepunkter

- Moderne løsninger som bla. høyttaler i himlingen på badet og vinskap på kjøkkenet
- Leiligheten fremstår som lun og hjemmekoselig, med sjeldent god atmosfære
- Herlig kjøkken fra 2014, og pent bad fra 2013
- Koselig balkong på 9 m², med varmelampe!
- Masse lagringsplass med hele 3 boder
- Trivelig nabolag i naturskjønne omgivelser
- Omringet av mye flotte grøntarealer, bla. i felles bakgård
- Få min. gange til butikker, bybanestopp og treningssenter
- Gangavstand til Høgskulen på Vestlandet

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FØRERKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Energiattest	100
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² - Ekstern bod (3 m²)

- Ekstern bod 2 (2,9 m²)

1. etasje

BRA-i: 57 m² - Entré/gang (3,6 m²)

- Bad (4,3 m²)

- Soverom (11,1 m²)

- Soverom 2 (6,6 m²)

- Stue/kjøkken (27,5 m²)

2. etasje

BRA-e: 4 m² - Loft: Ekstern bod (4,1 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst

vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13605.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for boliglaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med diverse interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Schweigårds vei 11A ligger i et populært og sentralt område på Minde i Årstad bydel. Her kombineres rolige omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen - perfekt for deg som ønsker å bo både praktisk og behagelig.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Hope og Rema 1000 Wergeland ligger bare et par minutters gange unna, og det er kort vei til apotek, treningssentre og servicetilbud. Sletten Senter, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og Vinmonopol, når du til fots på rundt 20 minutter. Bergen sentrum og alt det har å by på, er kun noen få bybanestopp unna.

Bybanestoppene "Brann Stadion" og "Wergeland" befinner seg få minutter fra ytterdøren, og gir deg rask tilgang til både sentrum, Høgskulen på Vestlandet og Flesland. Flere busslinjer passerer også gjennom området, og bysykler er tilgjengelig i nærheten.

For deg som liker å holde deg i form, er det kort vei til SATS Wergeland, Sammen Kronstad og Nymarksbanen. Området byr også på flotte turmuligheter med Ulriken, Løvsstakken og Solheimsvannet innen rekkevidde - perfekt for både raske ettermiddagsturer og lengre helgeutflukter.

Dette har selgerne likt best med området:

Grønt og fint, stille og fredelig med fine naboer og kort vei til butikker, kollektivt og alt man trenger.

Dette kommer selgerne til å savne mest:

Kort vei til bybanen og enkelt å komme seg alle veier, det fantastiske nabolaget, og selve leiligheten som vi er så glade i. Balkongen har også vært helt perfekt, og som en ekstra stue i sommerhalvåret.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boliglaget består av til sammen 108 leiligheter. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på utside.
- Ytterkledning av liggende aluminiumskledning.
- Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.
- Fasadene fremstår med eldre standard.
- Fasadene er boliglagets ansvar.

Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

TAKTEKKING:

- Saltak.
- Eldre taktekkning.
- Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Renner og nedløp i sort aluminium.
- Taktekkning er boliglagets ansvar.

VINDUER:

- Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
- Nye vinduer i 2011 i regi av boliglaget.
- Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Vinduer er boliglagets ansvar.

BALKONGDØR:

- Hvit tredør med felt av isolerglass.
- Ny balkongdør i 2011 i regi av boliglaget.
- Balkongdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Balkongdør er boliglagets ansvar.

YTTERDØR:

- Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
- Ytterdør ble skiftet i 1982.

- Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Ytterdør er boliglagets ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 18.03.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 4

Antall måneder 8

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Totalrenovert i 2013.

Arbeid utført av Ingvald Rognaldsen Murmesterforretning AS og Rørkompaniet AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja

Beskrivelse: Totalrenovert i 2013, også med nye avløpsrør frem til hovedstamme, iht. egenerklæring fra forrige eier.

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

- Ja

Beskrivelse: Noe mindre vanninntrengning rundt pipen. Dette er redegjort for og reparert av borettslaget i 2019, iht. egenerklæring fra forrige eier.

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

-Ja

Beskrivelse: Pipen ble rehabilitert av borettslaget i 2019 med stålrør, iht. egenerklæring fra forrige eier.

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

-Ja

Beskrivelse: I desember 2020 var det tilløp til mugg i nederst i hjørnet på veggen på gjesterommet. Borettslaget innhentet fagmann som konkluderte med at det var grunnet for tett møblering og dårlig lufting, og problemet har aldri oppstått igjen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2013-2014. Alt elektrisk oppgradert og utvidet med flere kurser, iht. egenerklæring fra forrige eier.

Arbeid utført av Angel Hardy Elektro, Øyvind Hviding Elektro og TWA Elektro AS.

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

- Ja

Beskrivelse: 09.10.2018, kontroll av el-anlegg, BKK. Saksnr 183739

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

- Ja

Beskrivelse: Borettslaget har fått krav om utbedring av privat avløpsnett som ikke er i forskriftsmessig stand (varslet desember 2024), men det er ikke varslet økning i felleskostnader.

Tilleggs kommentar:

Det er flere offentlige ladere for elbil i både Fredriks Stangs vei og Nicolaysens vei - bare noen minutters gange fra leiligheten.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Schweigårds vei 11A!

Det første man trer inn i, er en innbydende og praktisk entré på 3,6 m². Her finnes et romslig, innebygd garderobeskap med speilfronter som både gir god lagringsplass og et ryddig uttrykk. Gangen fungerer som en god velkomst til leiligheten, med plass til yttertøy og sko - og en smart løsning som gjør hverdagen enklere.

BAD:

Pent og funksjonelt bad på 4,3 m², oppusset i 2013. Badet har keramiske fliser på både gulv og vegger, og himlingen er utført med malt platekledning. Det er integrerte LED-spotlights og innebygget høyttaler i himlingen, som gir både godt lys og en moderne atmosfære.

Badet er innredet med servant og underskap, speil med belysning, samt vegghengt toalett. Det er et innfellbart dusjhjørne i glass med dusjgarnityr / regndusj, og opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-skap er montert, og det er elektrisk avtrekksvifte i vegg for effektiv ventilasjon.

Oppussingen ble utført av Ingvald Rognaldsen Murmesterforretning AS og Rørkompaniet AS.

KJØKKEN:

Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning på totalt 27,5 m². Kjøkkenet har enstavs eikeparkett på gulvet, malt platekledning på veggene og malt betong i himlingen. Innredningen ble oppgradert i 2014 med et moderne IKEA-kjøkken med slette, hvite høyglansfronter og takhøye skap for ekstra oppbevaringsplass. Én av frontene har frostet glass, som gir et lett og elegant uttrykk.

Benkeplaten er i heltre eik, med nedfelt stålvaske og ventilator over. Over benkeplaten er det lagt keramiske fliser som både er praktiske og bidrar til et stilrent uttrykk. Aquastop er montert for ekstra sikkerhet. Kjøkkenhåndtakene ble byttet ut i 2021 for et mer oppdatert utseende.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Siemens)
- Platetopp m/induksjon (Siemens)
- Oppvaskmaskin (IKEA)
- Microbølgeovn (Siemens)
- Kjøleskap/frys (Electrolux)

Medfølgende hvitevarer:

- Vinskap (Temptech)

SOVEROM:

Leiligheten har to soverom - et hovedsoverom på 11,1 m² og et mindre rom på 6,6 m². Begge rommene er malt i lyse og behagelige fargetoner som gir en lun og innbydende atmosfære. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med et stort garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass. Det mindre rommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom - fleksibelt etter behov.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser, furubord.
- Vegger: Malt platekledning, malt tapet (veggfornyere).
- Himling: Malt platekledning, malt betong, malt panel.

OPPGRADERINGER:

- Overflatene ble modernisert i 2013/2014 i regi av tidligere eier.
- Eksisterende gulv på hovedsoverom ble slipt i 2014 i forbindelse med modernisering.
- Eksisterende panel i himling i entre/gang og soverom 2 ble ikke berørt/skiftet under modernisering.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

ANNET:

- Innebygd skap i entre/gang.
- Garderobeskap på hovedsoverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad. Felles hovedstoppekran i u-etg.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: ca 120 liter. Fra 2014.

VENTILASJON:

- Bad har el.avtrekksventil, og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg.
- Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på soverom 2, og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

EL. ANLEGG:

Sikringsskap i fellesarealer. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

- 25 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 8 stk.
- 15 ampere. 1 stk.
- 10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i august 2021.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling i stue og på bad, og integrerte halogen spotlights i himling i entre/gang og på soverom 2.
- Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL. OPPVARMING:

- Varmekabler på bad.
- En vegghengt panelovn.
- Gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.

HØYTTALERSYSTEM:

- Det er innfelt høyttaler i himling på bad.
- Høyttaler kan kobles sammen med andre høyttalere i stue/kjøkken.
- Det er skjulte trekkerør inni vegg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Ingen punkter er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Ytterdør:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Terrassebordene er væroppsprukket/slitt, spesielt i ytre del. Lokal råte ble observert. Det er sprekk i ett glass i øvre del av rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Terrassebordene bør vedlikeholdes, ev. skiftes for å lukke avviket. Glass med sprekk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Noen gulvfliser i entre/gang virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Parkett har en del slitasje/striper. Eldre furugulv på hovedsoverom har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden på gulvfliser i entre/gang, foreta utbedringer v/ behov. Parkettgulv og furugulv bør slipes/behandles v/ behov.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Enkelte innerdører tar i karm/terskel. Badedør har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Enkelte innerdører bør justeres. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Varmtvannstank mangler tilkomst.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Varmtvannstank bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og ev. vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:

- Vaskemaskin på badet
- Trådhyllen og bildelist i stuen
- Taklampe over spisebord i stuen
- TV og vegghengt TV-benk i stuen
- Hyllene i forlengelse av kjøkkenet (3 stk)
- Taklampe, nattbordslamper og kommode på soverommet

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

- Boliglaget har garasjeplasser samt noen parkeringsplasser som leies ut, dette etter søknad og ansiennitet.
- Ellers er det soneparkering i offentlig gate etter gjeldene regler.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

79776408

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- En vegghengt panelovn.
- Gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.

Info strømforbruk

Selgerne opplyser at strømregningen har lagt på fra kr. 700 en rimeligere mnd, og opp til kr. 2 200,- en dyrere mnd. Det gjøres oppmerksom på at strømregningen vil variere etter forbruk, og dette kun er et estimat.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Formuesverdi primær

Kr 826 178

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 304 713

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker alle boligaksjeselskapets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon, TV og internett, og løpende vedlikehold.

Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. 3,4% avdrag og 7,9% renteutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 578

Andel Fellesgjeld

Kr 71 555

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Styret opplyser 04.06.2025 at det pr. nå ikke foreligger planlagte prosjekter. De har engasjert BOB for å ta en gjennomgang av bygningsmasse, rør, tak ol. Dette for å lage en 10års plan på hva som eventuelt må gjøres i fremtiden. Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnader med det første.

Andel fellesformue

Kr 25 209

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Inndalen Boligselskap AS

Organisasjonsnummer

929148363

Om aksjeselskapet

INFORMASJON OM BOLIGLAGET:

- Inndalens Boligselskap AS består av til sammen 108 leiligheter.
- Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
- Felles vaskeri i u-etg og felles tørkeloft.
- Felles sykkelbod i u-etg.
- Det må søkes styret i boliglaget vedr. dyrehold.
- Styreleder i boliglaget: Håvard Løland Hognestad
- Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 929 148 363.

Navn/foretaksnavn: Inndalens Boligselskap AS.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.

Stiftelsesdato: 07.05.1941.

Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Bare fysiske personer kan være aksjonær i selskapet. Ingen kan eie mer enn en aksje.

Styret opplyser 04.06.2025 at det pr. nå ikke foreligger planlagte prosjekter. De har engasjert BOB for å ta en gjennomgang av bygningsmasse, rør, tak ol. Dette for å lage en 10års plan på hva som eventuelt må gjøres i fremtiden. Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnader med det første.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld for hele boligaksjeselskapet er kr. 8 223 750,- (per 31.12.24)

Bank: Handelsbanken

Opprinnelig lån: 8 600 000

Type: Serie

Rentesats: 6,100- Flytende

Nedbetalt år: 2063

Årlig avdrag: 215 000

Renter: 496 939

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Regnskap/budsjett

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

Det er ikke planlagt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader eller fellesgjeld, i følge styret pr. 04.06.2025.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan trekkes dersom det viser seg at dyreholdet medfører vesentlige ulemper.

Forretningsfører

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1307 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/162/1307:

20.12.1921 - Dokumentnr: 911768 - Bestemmelse om kloakkledn

27.01.1922 - Dokumentnr: 911674 - Bestemmelse om kloakkledn

06.12.1948 - Dokumentnr: 11066 - Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

31.12.1948 - Dokumentnr: 12077 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

28.03.1952 - Dokumentnr: 2621 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.
Med flere bestemmelser

21.05.1952 - Dokumentnr: 4306 - Rettighet
Rettighetshaver: Bergen Lysverker
Org.nr: 971 031 220
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 30
MED FLERE BESTEMMELSER

24.11.1961 - Dokumentnr: 9092 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

09.11.1962 - Dokumentnr: 8256 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av frisersalong.

16.10.1969 - Dokumentnr: 7949 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Inndalsveien 88.

07.10.1904 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:162 Bnr:193

07.12.1945 - Dokumentnr: 5055 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 14 bnr. 40, utskilt fra bnr. 10. (Bnr. 10 nå Fridalsveien 20)

27.06.1951 - Dokumentnr: 5757 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Grunnstykke 35.3 m2 utskilt fra Schweigårdsvei 9.

28.08.1969 - Dokumentnr: 6390 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1306

01.01.2020 - Dokumentnr: 490922 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:1307

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3 etasjes betong- og murbygning, datert 19.01.1952.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av parafinbrenner, datert 17.09.1968.

Det foreligger ferdigattest for en petroleumsbrenner, datert 18.02.1960.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ble ombygget i 2013/2014 av tidligere eier. Endringen omfattet flytting av kjøkken til dagens stue, og fjerning av vegg mellom de opprinnelige rommene, slik at det nå foreligger en åpen stue-/kjøkkenløsning. I gjeldende byggetegninger er dagens kjøkken angitt som «barnerom», mens nåværende soverom 2 er vist som kjøkken. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.01.1952.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

- ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND

PlanID: 16980000

Dekningsgrad: 0,3%

Reguleringsformål:

- Gangvei: 0,3%

- Kjørevei: < 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert til aktuell eiendom:

- ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52

Kommuneplan:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Planid: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål - Byfortettingssone 100%

Hensynssoner i kommuneplan:

Kulturmiljø - Minde-Nymark, 100 %

Faresone - Luftkvalitet rød sone, 100 %

Hensynssone gul støy - Vei støy gul sone, 24,4 %

Hensynssone rød støy - Vei støy rød sone, 8 %

Kommunedelplan:

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Planid: 9730000

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål: Boligområder 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

Det foreligger 7 planer i nærheten av eiendommen. Disse består av eldre reguleringsplaner og detaljreguleringer.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Årstad gnr 160 bnr 369 Schweigårds vei 22: Det er gitt igangsettingstillatelse i byggesak vedr. nybygg bolig.
- Årstad gnr 160 bnr 356 Roald Amundsens vei 89: Det er gitt igangsettingstillatelse i byggesak vedr. bruksendring.
- 159/374/0/0 Falsens vei 32: Det er gitt rammetillatelse i byggesak vedr. sammenføring, bruksendring og fasadeendring.
- 159/311/0/0 Finnbergåsen 44: Det er gitt rammetillatelse i byggesak vedr. bruksendring næringsbygg.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sil konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom aksjeeier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

71 555 (Andel av fellesgjeld)

3 661 555 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 650 (Eierskiftegebyr)

1 750 (Noteringsgebyr forretningsfører)

1 750 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 150 (Omkostninger totalt)

17 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 670 705 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 678 605 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 681 405 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 150

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 850,- Kommunale opplysninger
21 990,- Markedspakke
7 990,- Oppgjørshonorar
1 990,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 990,- Tilretteleggingsgebyr
2 990,- Visning / privatvisning helg / overtakelse per stk.
0 (Utlegg fotograf kr. 6 500,-)
0 (Utlegg takst/tilstandsrapport kr. 9 900,-)
3 100,- Innhentning opplysning forretningsfører
1 750,- Noteringsgebyr urådighetssperre

Totalt kr: 107 650,-

Oppdragsansvarlig

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

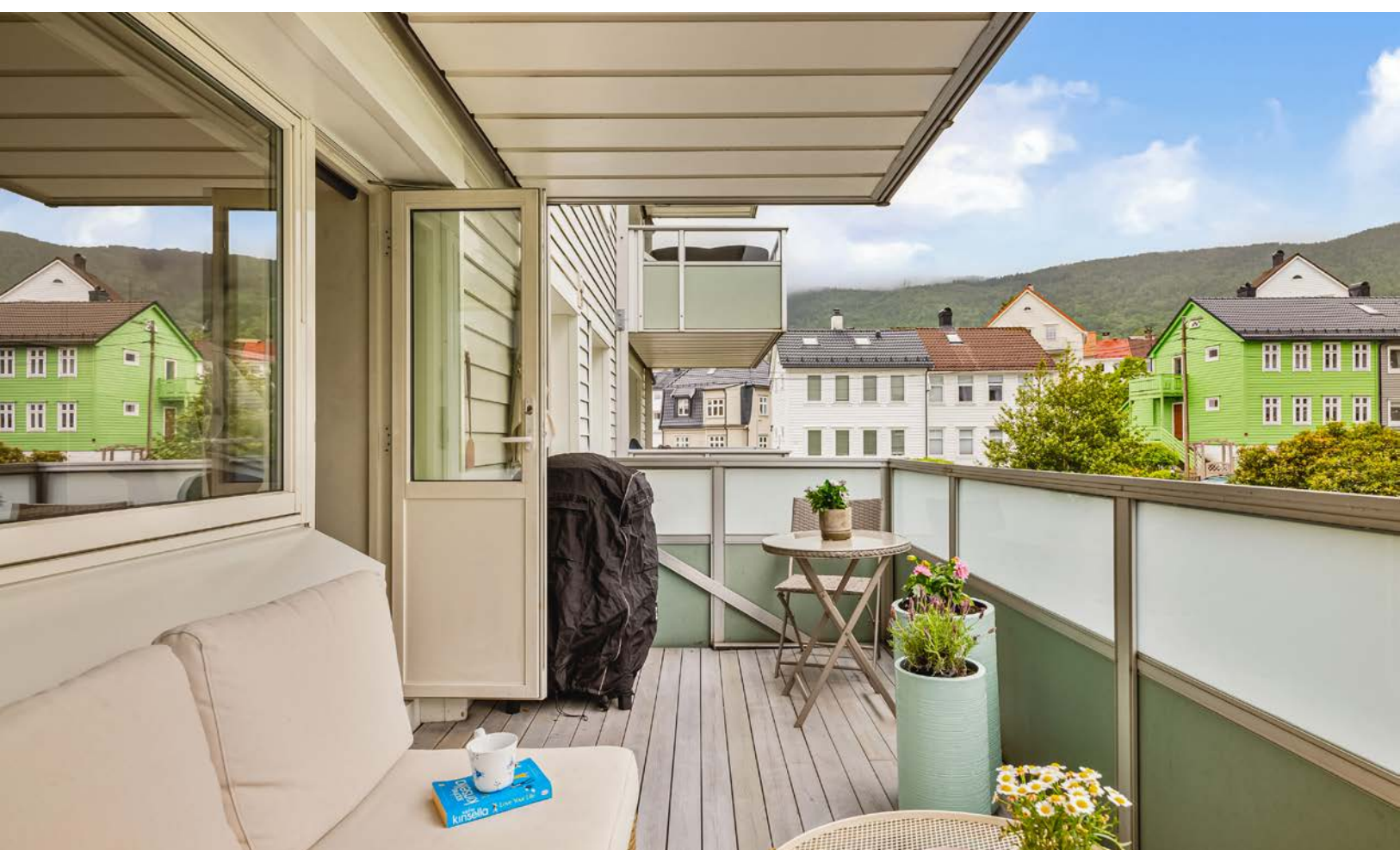
Salgsoppgavedato

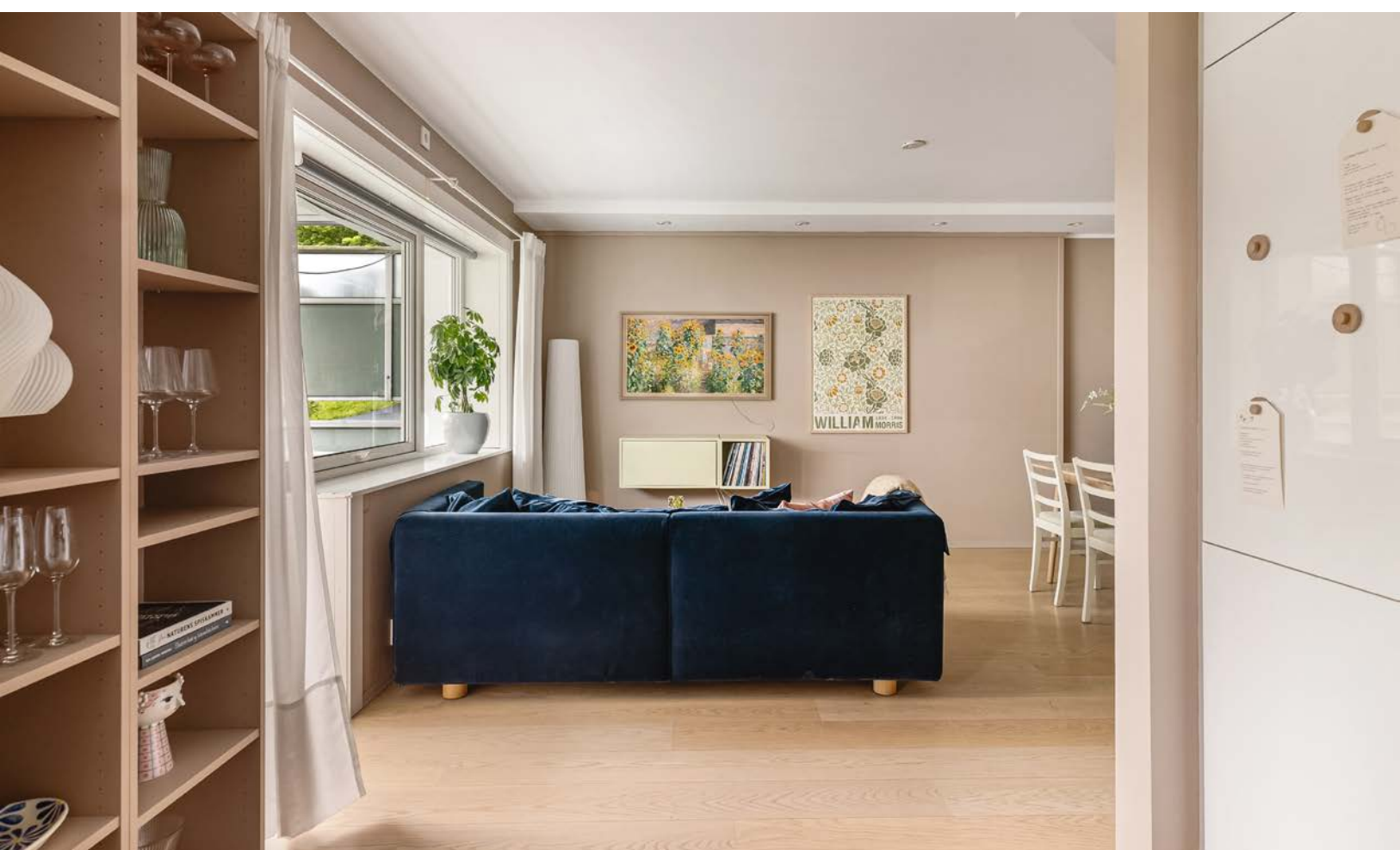
06.06.2025













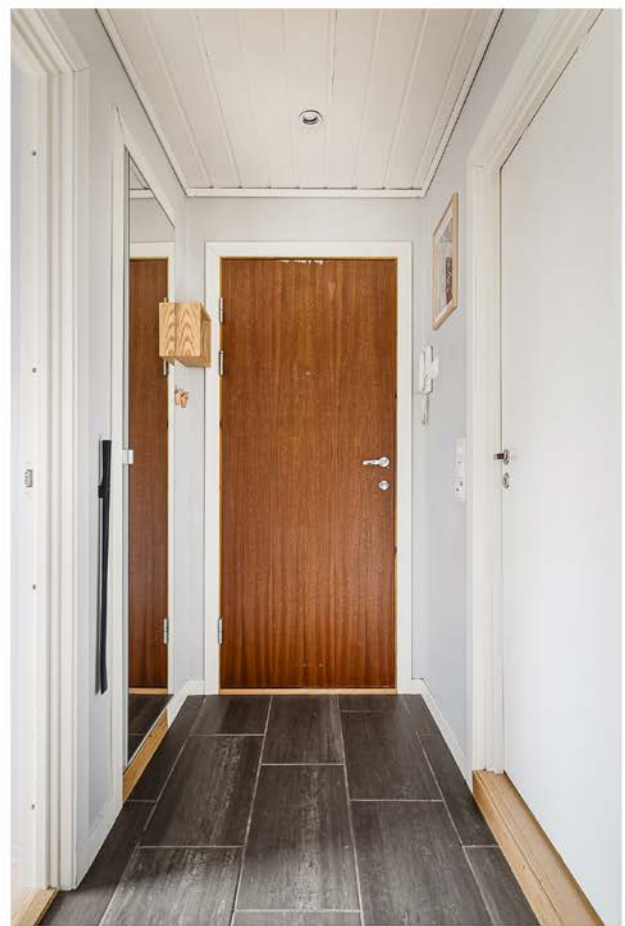
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk



Schweigårds vei 11 A, 5063 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 162, bnr. 1307



Aksjenummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 20286-2203

Referansenummer: IR1003

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på utside. Ytterkledning av liggende aluminiumskledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er boliglagets ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Saltak. Eldre taktecking. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Generelt: Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser, furubord.
Vegger: Malt platekledning, malt tapet (veggfornyer).
Himling: Malt platekledning, malt betong, malt panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2013/2014 i regi av tidligere eier.
- Eksisterende gulv på hovedsoverom ble slipt i 2014 i forbindelse med modernisering. Eksisterende panel i himling i entre/gang og soverom 2 ble ikke berørt/skiftet under modernisering.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd skap i entre/gang.
- Garderobeskap på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2014. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet i 2013/2014.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.

Inneholder: Servant med møblement/spel og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2013. Arbeidet ble utført av Ingvald Rognaldsen Murmesterforretning AS og Rørkompaniet AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning. En front i frosted glass.

Heltre eik benkeplate, stål vaskeum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:

- Vinskap (Temptech).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Nye kjøkkenhåndtak ble montert i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad. Felles hovedstoppekran i u-etg.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: ca 120 liter. Fra 2014.

Ventilasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på soverom 2 og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 8 stk.

15 ampere. 1 stk.

10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i august 2021.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i stue og på bad og integrerte halogen spotlights i himling i entre/gang og på soverom 2. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghengt panelovn.

Gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.

Høyttersystem:

Det er innfelt høyttaler i himling på bad. Høyttaler kan kobles sammen med andre høyttalere i stue/kjøkken. Det er skjulte trekkerør inni vegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

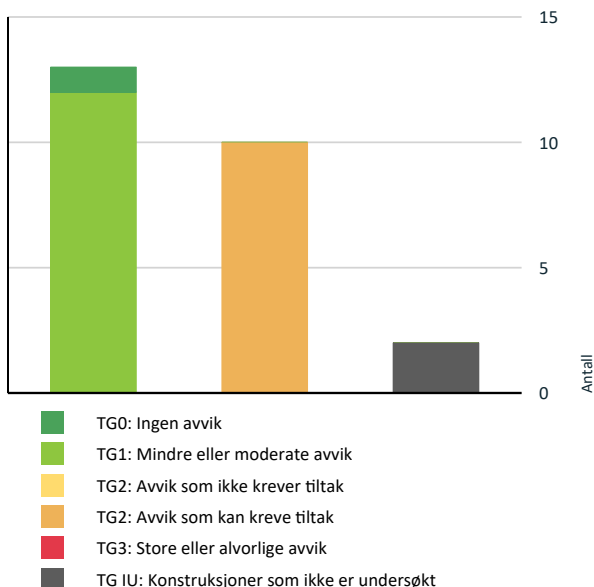
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - påpekte punkter [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1950

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsprospekt

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms aksjeleilighet i høy 1-etg. Ssb-nr: H0102.

Sørvendt altan på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble modernisert/ombygd i 2013/2014 i regi av tidligere eier. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Nye vinduer i 2011 i regi av boliglaget.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Balkongdør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ny balkongdør i 2011 i regi av boliglaget.
Balkongdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Balkongdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 1982.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

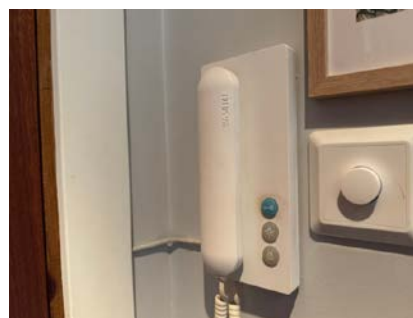
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvendt balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.

Balkongen er oppført i stålprofiler, belagt med takbelegg og terrassebord.

Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater. Frostet glass i øvre del.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m - 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen ble oppført i 2003 i regi av boliglaget.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Opplyst fra forretningsfører:

Innside av balkong hører til aksjonærs vedlikeholdsansvar, mens utsiden er en del av fasaden og boligelskapsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene er væroppsprukket/slitt, spesielt i ytre del. Lokal råte ble observert. Det er sprekk i ett glass i øvre del av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes, ev. skiftes for å lukke avviket. Glass med sprekk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Lokal råte i terrassebord i ytre del av altan.



Sprekk i glass i øvre del av rekkverk.

INNSENDIG



Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser, furubord.

Vegger: Malt platekledning, malt tapet (veggfornyer).

Himling: Malt platekledning, malt betong, malt panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2013/2014 i regi av tidligere eier.

Eksisterende gulv på hovedsoverom ble slipt i 2014 i forbindelse med modernisering. Eksisterende panel i himling i entre/gang og soverom 2 ble ikke berørt/skiftet under modernisering.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd skap i entre/gang.

- Garderobeskap på hovedsoverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler?

Svar fra eier/revirent:

1 noe løs gulvlist på gjesterom som ikke er limt helt inntil veggen

Noen skrap i gulvet i stuen

Lite hakk øverst på dør til fryser på kjøkkenet

Noen overfladiske merker i benkeplate på kjøkken (heltre som kan slipes)

Noe løs dørterskel under inngangsdør

Skrape øverst på innsiden av inngangsdør

Liten skrape på bakside av dør inn til gjesterom



Overflater - påpekte punkter

Tilstandsrapport

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser, furubord.

Vurdering av avvik:

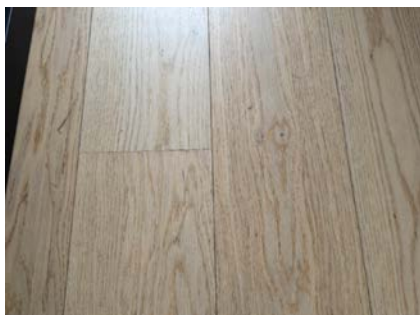
- Det er påvist andre avvik:

Noen gulvfliser i entre/gang virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Parkett har en del slitasje/striper. Eldre furugulv på hovedsoverom har en del slitasje.

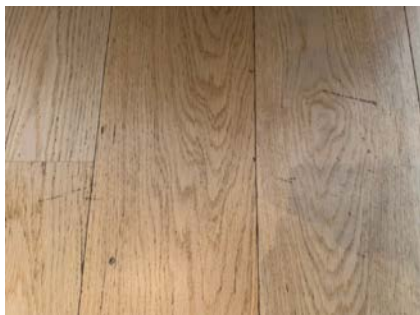
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på gulvfliser i entre/gang, foreta utbedringer v/ behov. Parkettgulv og furugulv bør slipes/behandles v/ behov.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.

ETASJESKILLE/gulv mot grunn

Plasstøpt betong, oppført med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.

Det er stedvis knirk i oppført tregulv. Oppført tregulv bør lokal utbedres, ev. etterskrues v/behov.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2014.
Peisovn er rentbrennende.

Pipe ble rehabilitert med nytt innvendig piperør i 2019 i regi av boliglaget. Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar.

Brannvesen/feier har kommentert følgende v/ tilsyn 14.02.2025:
- Skorsteinen stopper 1,5-2 meter før toppen.
- Under tilsynet ble det oppdaget rester av det som kan være ett branntilløp utenfor den nye skorsteinen.
- Vi kan ikke se og ha mottatt søknad om rehabilitering av skorstein.
Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig arbeid iht. til plan og bygningsloven.

Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet i 2013/2014.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar i karm/terskel. Badedør har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tilstandsrapport



Fuktsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoverert i 2013. Arbeidet ble utført av Ingvald Rognaldsen Murmesterforretning AS og Rørkompaniet AS.

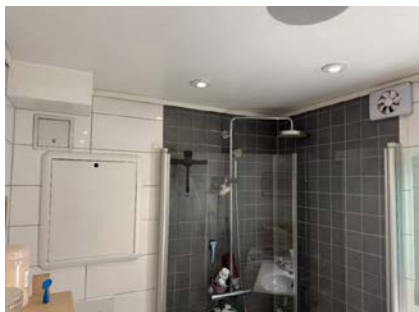
Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

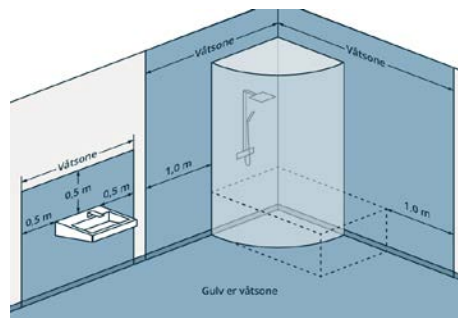
TO 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.

Mrk. Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Avlang stålsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblelement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1-ETG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1-ETG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og kjøkkendel. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (27,5 M²)

1-ETG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning. En front i frosted glass.

Heltre eik benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:

- Vinskap (Temptech).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Nye kjøkkenhåndtak ble montert i 2021.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (27,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Thermex. Fra 2014. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad. Felles hovedstoppekran i u-etg.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2013/2014. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Noe rust ble observert i bunn i rør i rør skap, men ikke tegn til fukt/kondens i skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør på bad frem til hovedstamme og under kjøkkenvask i 2013/2014. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.
Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er boliglagets ansvar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Felles hovedstoppekran i garasje i u-etg

TG 1 Ventilasjon

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på soverom 2 og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: ca 120 liter. Fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank mangler tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og ev. vedlikehold.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 8 stk.

15 ampere. 1 stk.

10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i august 2021.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i stue og på bad og integrerte halogen spotlights i himling i entre/gang og på soverom 2. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghengt panelovn.

Gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.

Høyttalersystem:

Det er innfelt høyttaler i himling på bad. Høyttaler kan kobles sammen med andre høyttalere i stue/kjøkken. Det er skjulte trekkerør inni vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: 2013/2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Opplysninger fra eier: El.anlegg ble betydelig oppgradert i 2013/2014. Arbeidet ble utført av firmaer. Vi har en samsvarserklæring, men ikke mottatt alle samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført i 2018. Påpekte avvik ble utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Mrk.

Kurs 2 har feilmerket ampere i sikringsskap. Spotlights i entre/gang og soverom er av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2018. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

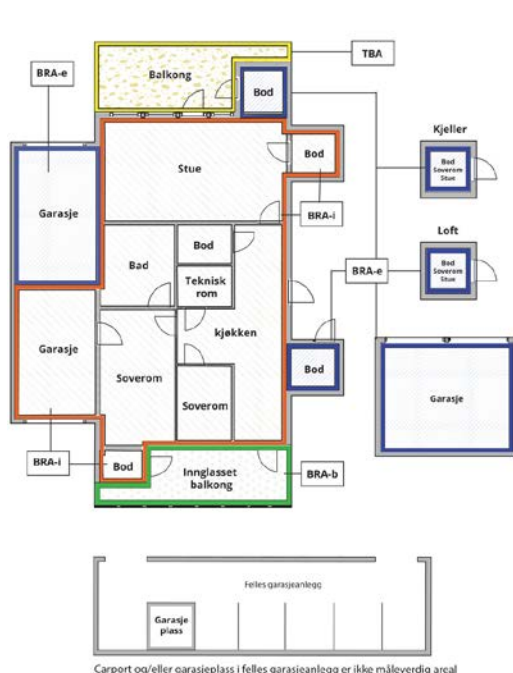
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
1-etg	57			57	9
Loft-etg		4		4	
SUM	57	10			9
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3 m ²), Ekstern bod 2 (2,9 m ²)	
1-etg	Entré/gang (3,6 m ²), Bad (4,3 m ²), Soverom (11,1 m ²), Soverom 2 (6,6 m ²), Stue/kjøkken (27,5 m ²)		
Loft-etg		Ekstern bod (4,1 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,6 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,43 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,9 m² og 3 m² og en bod i loft-etg på 4,1 m² (gulvareal: 9,4 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket 2.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malingsarbeid de siste årene er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Ida Dagsdotter Hefte	Kunde
	Mons Bødtker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1307	0	0	13605.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schweigårds vei 11 A

Hjemmelshaver

Inndalen Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Inndalens Boligselskap AS	H0102	AS Eiendomsforvaltning.	Ida Dagsdotter Hefte & Mons Bødtker

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
65	1 500

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Minde/Inndalen. Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og rekkehus.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningssenter og spisested på Wergeland. Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm. Flere barnehager i nærområde, samt Montessori skole og barnehage på Brann Stadion. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Få minutters gange til holdeplass for bybanen.

Leiligheten har sentral beliggenhet i h.h.t til Høgskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Borettslaget har fått krav om utbedring av privat avløpsnett som ikke er i forskriftsmessig stand (varslet desember 2024), men det er ikke varslet økning i felleskostnader.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (20000).
Planid: 20000.
Saksnr: 199938317.
Planens navn: BERGENSDALENS MIDTRE DEL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 18.12.1922.
I følge kommunedelplanen ligger eiendommen i et boligområde.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Boliglaget tilhører gnr. 162 og bnr. 1307 og har følgende adresser:
- Fridalsveien 35 - 39 B.
- Inndalsveien 90 - 100.
- Schweigårds Vei 11 A - 19.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for boliglagsleiligheter.

Informasjon om boliglaget

Informasjon om boliglaget:
Inndalens Boligselskap AS består av til sammen 108 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri i u-etg. Felles tørkeloft.
Felles sykkelbod i u-etg.
Det må søkes styret i boliglaget vedr. dyrehold.
Styreleder i boliglaget: Solveig Karin Solheim.
Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 929 148 363.
Navn/foretaksnavn: Inndalens Boligselskap AS.
Organisasjonsform: Aksjeselskap.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 07.05.1941.
Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Mappe med div dokumenter			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Bkk kontroll		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR1003>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mons Bødtker	Ida Dagsdotter Hefte
Gateadresse	
Schweigårds vei 11A	
Poststed	Postnr
BERGEN	5063
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert i 2013.
Arbeid utført av	Ingvald Rognaldsen Murmesterforretning AS og Rørkompaniet AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert i 2013, også med nye avløpsrør frem til hovedstamme.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe mindre vanninntrengning rundt pipen. Dette er redegjort for og reparert av borettslaget i 2019.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pipen ble rehabilitert av borettslaget i 2019 med stålrør.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I desember 2020 var det tilløp til mugg i nederst i hjørnet på veggen på gjesterommet. Borettslaget innhentet fagmann som konkluderte med at det var grunnet for tett møblering og dårlig lufting, og problemet har aldri oppstått igjen.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2013-2014. Alt elektrisk oppgradert og utvidet med flere kurser.
Arbeid utført av	Angel Hardy Elektro, Øyvind Hviding Elektro og TWA Elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	09.10.2018, kontroll av el-anlegg, BKK. Saksnr 183739.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250038

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har pågått fornying av vann- og avløpsnett i Fridalsveien det siste halvåret som har medført midlertidig stengte veier og omkjøring. Asfaltering og ferdigstillelse er planlagt til slutten av mars.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har fått krav om utbedring av privat avløpsnett som ikke er i forskriftsmessig stand (varslet desember 2024), men det er ikke varslet økning i felleskostnader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er flere offentlige ladere for elbil i både Fredriks Stangs vei og Nicolaysens vei - bare noen minutters gange fra leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mons Emil Øpsen Bødtker	e7682ad85418986bc32abc 85160695521129e913	17.03.2025 21:11:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Dagsdotter Hefte	1718faad9e891e86442c505 21fa978b6954021da	17.03.2025 21:10:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250038

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

VEDTEKTER

for

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1.

Formål.

Inndalens Boligselskap A/S er et aksjeselskap som har til formål å skaffe aksjonærene bolig ved kjøp og bebyggelse av eiendommer, samt drift av den ferdige bebyggelse og dermed sammenhengende virksomhet.

Forretningskontoret er i Bergen.

§ 2.

Aksjer – ansvar.

Aksjekapitalen er kr. 162.000,- fordelt på 108 aksjer á kr. 1.500,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

§ 3.

Aksjonærene.

Bare fysiske personer kan være aksjonær i selskapet. Ingen kan eie mer enn en aksje.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve aksje sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

§ 4.

Overføring av aksje – godkjenning.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje. Det tilknyttede gjeldsbrev må overdras sammen med aksjen.

Den som vil erverve aksje, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand, aksjonærens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger. Forøvrig kan godkjenning kun nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, skal det gi ham og overdrageren skriftlig beskjed innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 6.

Styre.

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer som alle velges av generalforsamlingen.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år, for varamedlemmene ett år. To av styremedlemmene uttrer vekselvis hvert år.

Lederen velges ved særskilt valg.

Gjenvalg kan finne sted.

Styret velger selv nestleder og sekretær.

Bare aksjonærer og andre som utgjør en husstand kan velges til styremedlemmer og varamedlemmer.

§ 7.

Styrets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus selskapet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 8.

Firmategning.

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 9.

Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – dagers varsel. Sammen med innkallelsen skal følge dagsorden og årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning.

Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen, må ha sendt skriftlig forslag om dette til styret innen en på forhånd varslet frist.

På den ordinære generalforsamling behandles og avgjøres:

- a) Konstituering.
- b) Styrets beretning.
- c) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
- d) Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
- e) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- f) Eventuell godtgjørelse til styret.
- g) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Aksjonærer som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, kan kreve at beslutning som er nevnt i tredje ledd, pkt. b, c og d, skal utstå til en fortsatt generalforsamling som i så fall skal holdes minst en måned og høyst to måneder senere. Behandlingen kan ikke kreves utsatt ytterligere.

§ 10.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av Lov om aksjeselskaper eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har ikke møteleder stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11.

Revisor.

Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i hans sted.

§ 12.

Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjonærer som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen krever det. Generalforsamlingen innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13.

Valgkomité.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 14.

Stemmerett – fullmektig.

I generalforsamlingen har hver aksje 1 – én – stemme. Aksjonær kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksje.

§ 15.

Endringer i vedtektene.

Endringer eller tilføyelser til disse vedtekter krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer og av den aksjekapital som er representert på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å bli vedtatt. Forslag til endringer av vedtektene skal presenteres i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 16.

Forholdet til aksjeloven og borettsloven.

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelov samt Lov om borettslag av 2003 §§ 1-5, 4-2 og kap. 5.

Sist endret på generalforsamling 19. april 2016.

HUSORDENSREGLER

for

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1. Alminnelige ordensregler

1. Alle beboere skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
2. Gatedøren skal alltid være låst.
3. I tidsrommet kl. 23.00-07.00 skal det være ro i husene. Til enhver tid må bruken av TV, lydutstyr, verktøy, vaskemaskin og husholdningsapparater avpasses slik at en ikke sjenerer øvrige beboere.
4. Leilighet skal bebos av aksjonær. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer. Garasjer kan ikke framleies.
5. Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan trekkes dersom det viser seg at dyreholdet medfører vesentlige ulemper.
6. Alle nøkler til leilighet, ytterdør, fellesområder og bosshus skal ved fraflytning leveres til den som overtar leiligheten.

§ 2. Bruken av fellesområder

1. Fellesområdene ute og inne må ikke benyttes til andre formål enn det de er tiltenkt.
2. Det er ikke tillat å plassere personlige ting i fellesområder. Unntak gjelder for sykler, barnevogner, uteleker og redskaper under trapp og i fellesboder.
3. I bosshusene må det bare kastes vanlig husholdningsavfall. Større gjenstander må beboer selv sørge for å få fjernet.
4. Vaskeriene kan bare brukes i tidsrommet kl. 07.00-23.00.
5. Det er ikke tillat å riste matter, løpere og lignende fra altaner eller i vinduer.
6. Kjøretøy kan ikke parkeres i fellesområder. Dette gjelder også foran garasjeporter. Parkerte kjøretøy kan borttaues for eiers regning og risiko.
7. Alle beboere skal bidra til at eventuell snø og is utenfor egen oppgang blir fjernet eller strødd.

§ 3. Bruken av leiligheten med tilhørende rom

1. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet med tilhørende rom. Vedlikeholdsarbeid må utføres forskriftsmessig.
2. Banking, hamring, saging, boring og annet støyende arbeid er bare tillat i tidsrommet kl. 08.00-18.00 mandag til fredag og kl. 12.00-18.00 lørdag. Støyende arbeid utenom dette må være godkjent av naboene.
3. Rivning eller endring av vegger må være skriftlig godkjent av styret før igangsetting. Søknad om slikt arbeid må inneholde fagmessig vurdering av planlagt arbeid.

4. Det er ikke tillatt å bruke materialer laget av polystyren, som Isopor, Styropor og Sundolit eller av polyuretan, som fugeskum. Slike materialer avgir dødelig blåsyregass ved brann.
5. Ved oppussing av rom hvor det er pipe må eventuell tildekking av pipen fjernes. Pipens overflate skal ikke være tildekket med plater, tapet eller lignende.
6. Det er ikke tillat å installere eller bruke varmepumper, baderomvifter eller andre støyende innretninger som kan være til sjenanse for øvrige beboere. Se teknisk forskrift NS 8175 klasse C.
7. Installasjon av vaskemaskin eller varmtvannsbereder i rom uten sluk må være godkjent av styret. Ved slike tilfeller skal det alltid installeres automatisk stengeventil.
8. Stikkontakter i private boder må være forsynt fra samme sikringsskap som leiligheten de tilhører. Installasjon av vaskemaskin, tørketrommel eller andre støyende innretninger i bod er kun tillat dersom boden er plassert rett under eller rett over egen leilighet.
9. Ved skade i leilighet kan boligselskapet bidra. Hva som eventuelt dekkes av boligselskapet må avklares underveis. Størrelse på eventuell dekning baseres på gjenoppretting til grunnleggende standard. Merkostnad grunnet endringer utført i regi av beboer dekkes ikke.
10. Røykvarsler og brannslukker skal ikke flyttes ut av leilighet eller endres på.
11. Ventiler i baderom og bodvinduer må alltid stå i åpen posisjon.
12. Rens av vannrenne og sluk på altan er beboer sitt ansvar slik at det ikke medfører skade på bygning. I motsatt fall holdes beboer helt eller delvis økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

Til aksjeeiere i
Inndalens Boligselskap AS

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS avholdes onsdag 23. april 2025 kl. 18:00 i Nymark Vels Grendahus, Idrettsveien 54

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a. Registrering av tilstedeværende aksjeeiere og fullmakter
 - b. Valg av møteleder og protokollvitner
 - c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
- 2. Regnskap for 2024**
- 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
- 4. Forslag fra aksjonær Hege Ytreøy om grillforbud på balkong**
- 5. Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien**

Se saksvedlegg.
- 6. Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading**

Se saksvedlegg.
- 7. Valg**

Det må velges ny styreleder etter Solveig Karin Solheim som ikke ønsker gjenvalg, og nytt styremedlem etter Celine Hagseth som er fraflyttet selskapet. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Her finner man generell informasjon rundt styrearbeidet: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/>

Bergen, 10. april 2025

Styret i Inndalens Boligselskap AS

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle aksjeeiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Aksjeeierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjeeierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i selskapet har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En aksjeeier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En aksjeeier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier, men der flere eier en aksje sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS onsdag 23. april 2025.

(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2024

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		6 035 308	5 370 206
Annen driftsinntekt		36 269	84 510
Sum driftsinntekter		6 071 577	5 454 716
Vedlikehold	2	500 535	2 269 274
Regnskaps- og forretningsførsel	3	143 872	137 627
Styrehonorarer	3	250 000	230 000
Forsikringspremie		374 899	376 596
Kommunale avgifter		1 664 217	1 573 780
Lønnskostnad	3	35 250	32 430
Annen driftskostnad	3	1 105 786	1 136 649
Sum driftskostnader		4 074 559	5 756 356
Driftsresultat		1 997 018	-301 639
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		35 265	1 056
Annen finansinntekt		4 929	4 829
Annen rentekostnad		507 761	410 470
Resultat av finansposter		-467 567	-404 584
Resultat før skattekostnad		1 529 450	-706 224
Resultat		1 529 450	-706 224
Årsresultat		1 529 450	-706 224
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 529 450	0
Overført fra annen egenkapital		0	706 224
Sum overføringer	4	1 529 450	-706 224

BALANSE			
INNDALENS BOLIGSELSKAP AS			
EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	22 744 681	22 744 681
Sum varige driftsmidler		22 744 681	22 744 681
Sum anleggsmidler		22 744 681	22 744 681
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		64 946	33 502
Andre kortsiktige fordringer		480 978	419 832
Sum fordringer		545 924	453 334
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 439 801	1 287 818
Sum omløpsmidler	7, 8	2 985 724	1 741 152
Sum eiendeler		25 730 405	24 485 833

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	162 000	162 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 162 000	10 162 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 951 121	5 421 671
Sum opptjent egenkapital		6 951 121	5 421 671
Sum egenkapital	4	17 113 121	15 583 671
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Leilighetsinnskudd	6	242 800	242 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	8 223 750	8 438 750
Sum annen langsiktig gjeld		8 466 550	8 681 550
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 540	101 322
Skyldig offentlige avgifter		0	169
Annen kortsiktig gjeld		119 194	119 121
Sum kortsiktig gjeld	8	150 734	220 612
Sum gjeld		8 617 284	8 902 162
Sum egenkapital og gjeld		25 730 405	24 485 833

Bergen, 27.01.2025

Solveig Karin Solheim
styreleder

Trude Fondenes
styremedlem

Adrian Perez Navarro
styremedlem

Eisabeth Hesjedal
vara

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Eiendomsservice Vest AS	114 627,71
Certego AS	87 276,72
Alfen AS	81 750,00
Nyberg Rent Hus & Pen Hage	46 212,50
Svendsen Glass AS	36 737,50
Rentokil Initial Norge AS	30 485,78
Skogglede Lyderhorn	20 000,00
Bergen Tømrer og Shekker Service AS	16 766,96
Taktekker Frantzen Etf. AS	16 362,50
AS Data Elektriske	12 962,70
Fana Varme & Skorsteinservice Trond Skar	5 400,00
Hordaland Maler Service AS	2 109,00
Div. utlegg styret	29 843,56
	500 534,93

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	250 000
Forretningsførsel	104 644
Regnskapshonorar	39 228
Revisjonshonorar	18 438
Lønn	0
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	35 250

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	162 000	10 000 000	5 421 671	15 583 671
Årets resultat			1 529 450	1 529 450
Pr. 31.12.2024	162 000	10 000 000	6 951 121	17 113 121

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	19 467 920	19 467 920
+ Oppskrivning pr. 01.01.24	10 000 000	10 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	29 467 920	29 467 920
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	6 723 239	6 723 239
= Bokført verdi 31.12.24	22 744 681	22 744 681

Bygninger er ikke avskrevet da utrangeringsverdien er høyere enn bokført verdi.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	8 223 750
Bokført verdi pantsikret leilighetsinnskudd pr. 31.12.2024:	242 800
Bokført verdi av pantobjekt:	22 744 681

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2023
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	6,10 %
Nedbetalt:	2063

Avdrag kr 215 000 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	8 600 000
Gjeld pr 01.01.2024	8 438 750
Årets avdrag	-215 000
Gjeld pr 31.12.2024	8 223 750

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 7 148 750

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	1 520 540
Årets resultat	1 529 450
Avdrag lån	<u>-215 000</u>
Disponible midler pr. 31.12.2024	2 834 990
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	2 985 724
Kortsiktig gjeld	<u>-150 734</u>
	2 834 990

Note 9 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 162 000 fordelt på 108 aksjer à kr 1 500.

Det er her tale om et boligaksjeselskap hvor samtlige beboere er aksjonærer og eier en aksje hver (pr. leilighet).

Note 10 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 64 813 til kr 91 224 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2024	2023
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter	-6 035 308,00	-5 370 206,00
	-6 035 308,00	-5 370 206,00
Annen driftsinntekt		
3615 Vaskeri	-8 575,00	-10 500,00
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	-27 693,50	-74 010,17
	-36 268,50	-84 510,17
Vedlikehold		
6600 Vedlikehold bygninger	500 534,93	2 269 273,92
	500 534,93	2 269 273,92
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	104 643,75	100 618,75
6706 Regnskapshonorar	39 228,00	37 008,00
	143 871,75	137 626,75
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	250 000,00	230 000,00
	250 000,00	230 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	374 898,76	376 595,77
	374 898,76	376 595,77
Kommunale avgifter		
7750 Kommunale avgifter	1 664 217,05	1 573 780,07
	1 664 217,05	1 573 780,07
Lønnskostnad		
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250,00	32 430,00
	35 250,00	32 430,00
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	136 975,32	143 096,12
6360 Renhold	220 366,94	206 484,06
6399 Vaktmester/gartnerarbeid	94 825,00	152 767,69
6551 Datautstyr	4 049,00	0,00
6553 Kabel-TV/bredbånd	598 652,64	589 250,16
6701 Revisjonshonorar	20 063,00	18 313,00
6800 Kontorrekvisita	0,00	681,14
6890 Andre kontorkostnader	4 864,55	6 552,20
6900 Telefon, porto m.v.	2 190,83	1 005,77
6907 Datakommunikasjon	4 127,25	5 520,04
6940 Porto	4 799,00	4 013,00
7770 Bankomkostninger	14 472,70	8 965,90
7771 Øreavrundning	-0,02	0,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2024	2023
7798 Andre driftskostnader	400,00	0,00
	1 105 786,21	1 136 649,08
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-31 444,00	-10,00
8055 Renteinntekt kundefordringer	-3 820,96	-1 046,39
	-35 264,96	-1 056,39
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	-4 929,00	-4 829,00
	-4 929,00	-4 829,00
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnader	507 197,00	410 469,68
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	564,42	0,00
	507 761,42	410 469,68
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	1 529 450,34	0,00
	1 529 450,34	0,00
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	0,00	-706 223,71
	0,00	-706 223,71

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Bygninger	22 663 572,45	22 663 572,45
1120 Garasjer	81 108,61	81 108,61
	22 744 681,06	22 744 681,06
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	64 946,00	33 502,00
	64 946,00	33 502,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	328 396,50	265 433,26
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	152 581,32	154 398,96
	480 977,82	419 832,22
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank 3411.05.35505	401 808,55	1 284 260,01
1925 Bank 9521.35.78309	6 558,00	3 558,00
1930 Bank 3411.55.50324	2 031 434,00	0,00
	2 439 800,55	1 287 818,01
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-162 000,00	-162 000,00
	-162 000,00	-162 000,00
Overkurs		
2020 Overkurs	-10 000 000,00	-10 000 000,00
	-10 000 000,00	-10 000 000,00
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-6 951 121,42	-5 421 671,08
	-6 951 121,42	-5 421 671,08
Leilighetsinnskudd		
2210 Leilighetsinnskudd	-242 800,00	-242 800,00
	-242 800,00	-242 800,00
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2225 Lån 9521.75.50301	-8 223 750,00	-8 438 750,00
	-8 223 750,00	-8 438 750,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-31 540,11	-101 322,29
	-31 540,11	-101 322,29
Skyldig offentlige avgifter		
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepengar	0,00	-169,02
	0,00	-169,02

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-55 695,00	-57 827,00
2940 Skyldige feriepenger	-1 200,90	-1 200,90
2950 Påløpne rentekostnader	-43 860,00	-43 280,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-18 438,00	-16 813,00
	-119 193,90	-119 120,90

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselskap AS

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Inndalens Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 1 529 450. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 13. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesheim, Rune

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 08:29:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PUQA8-16B45-5FF3M-V3WHW-40CWG-JDGGV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Inndalens Boligselskap AS

INNBETALINGER

Leieinntekter	6 780 636
Andre inntekter	40 000
Debitorer	64 946
Sum innbetalinger	6 885 582

UTBETALINGER

Vedlikehold	2 000 000
Vaktmestertjenester/gartnerarbeid	150 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	36 000
Styrehonorar	250 000
Strøm	145 000
Renhold	230 000
Kabel-TV/bredbånd	620 000
Revisjon	20 000
Regnskaps- og forretningsførsel	147 000
Forsikring	475 000
Kommunale avgifter	1 820 000
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	711 939
Kreditorer	87 235
Sum utbetalinger	6 722 174

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025	2 439 800
Likviditetsendring	163 408
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	2 603 208

Foreslått leieregulering	0 %	0
--------------------------	-----	---

09.04.2025

SAKSVEDLEGG TIL GENERALFORSAMLINGSINNKALLELSEN

Sak nr. 5: Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien

Forslaget lyder:

Har et ønske om at utvidelse av altanene i Inndalsveien blir satt opp på sakslisten til generalforsamlingen. Jeg og flere med meg i Inndalsveien har et sterkt håp om at det vil bli mulig å "forstørre frimerkealtanene" våre.

Personlig har jeg prøvd å få dette til siden jeg flyttet inn i Inndalsveien i 94 med underskriftskampanje og stadige forespørsler til diverse styrer. Har alltid fått negativt svar med veldig mange forskjellige forklaringer.

Håper at styret kan undersøke hvilke muligheter som finnes og til hvilken pris. Større altaner ville ført til utrolig mye mer kos om sommeren og ikke minst en stor verdiøkning på leilighetene våre.

Styrets kommentar:

Styret har engasjert BOB til å lage en karlegging av bygningsmassen med en prioriteringsliste over hva og når som må utbedres. Altanene vil være et punkt her, da de trenger rehabilitering etter hvert.

Sak nr. 6: Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading

Forslaget lyder:

Det blir vanskeligere og vanskeligere å lade bil i område da det er få plasser fordelt på veldig mange brukere. Jeg må ofte hurtiglade da det ikke er noe ledig, dette sliter på batteriet. Tidligere har det blitt meg fortalt at styret hadde sendt søknad til kommunen om tilskudd i forbindelse til innleggelse av ladepunkter i borettslaget. Det ble og fortalt at det hadde vært flere firma på befaring og at et firma var blitt valgt ut..... Å få innlagt ladepunkter vil øke verdien på leilighetene og vi vil samtidig bli et borettslag som tilfredsstiller dagens krav.

Styrets kommentar:

De som leier garasje eller egen parkeringsplass, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt i tilknytning til garasjen/parkeringsplassen. Den som disponerer garasjen/parkeringsplassen, må selv bekoste ladepunktet og utrede muligheten for å sette det opp. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

For de som ikke disponerer fast plass, omhandles retten til ladepunkt i borettslagsloven § 5-11 a:

«Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal

etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.»

Når det gjelder «saklig grunn» til å nekte, står det i Norsk Lovkommentar at: *«Eit døme kan vere at det ikkje finst ein eigna plass å etablere ladepunktet på fellesarealet, eller dette vil bli svært dyrt.»*

Retten til å kreve etablering av felles ladepunkt er også begrenset til å gjelde eksisterende parkeringsareal (Innst. 78 L (2020-2021)):

«Departementet meiner vidare at ein seksjons- eller andelseigar som har rett til parkering på fellesareal, men utan fast plass, også skal omfattast av forslaget. I slike tilfelle vil retten bestå i at den enkelte kan krevje at det blir sett opp eit ladepunkt, men det vil likevel vere opp til styret å avgjere kvar ladepunktet skal plasserast.

Departementet presiserer at retten til (sjølv) å setje opp ladepunkt, eller retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt på fellesareal, i alle tilfelle er avgrensa til å gjelde areal som allereie er sette av til parkeringsformål. Det inneber at ingen kan krevje omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsplass for å setje opp ladepunkt.»

Tidligere styre begynte en slik prosess, men skrinla det hele da det ble veldig dyrt og mange hensyn som må tas. Selskapet har ikke felles parkeringsplass som er tilgjengelig for alle. Der ladestasjon var tiltenkt, var ingen god løsning for de som bor der, samtidig som det ville bli problemer i forhold til bossbil.

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

Protokoll fra ordinær generalforsamling 23. april 2025

År 2025 den 23. april kl. 18.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Nymark Vels Grendahus.

1. Konstituering

Tilstede var 18 aksjonærer, enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Solveig Karin Solheim.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Solveig Karin Solheim og Trude Fonden.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

Likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2024 ble fastsatt til kr 85 000 til lederen og kr 55 000 til hvert av de øvrige styremedlemmene.

4. Forslag fra aksjonær Hege Ytreøy om grillforbud på balkong

Styret vil oppdatere husordensreglene med tanke på hvilke typer grill som er tillatt og at man må vise hensyn ved grilling, men vil ikke innføre et generelt grillforbud. Kullgriller er neppe tillatt av brannsikkerhetshensyn.

5. Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien

Styret har engasjert BOB til å kartlegge bygningsmassen og lage en langsiktig plan og prioriteringsliste over nødvendige utbedringer. Eventuell utvidelse av balkongene vil være del av en slik prosess.

6. Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading

Styret inviterte interesserte aksjonærer til å danne en komité som arbeider videre med å undersøke mulige løsninger og innhente pristilbud.

Generalforsamlingsreferat

side 1

7. Valg

Som ny styreleder etter Solveig Karin Solheim som fraba seg gjenvalg, ble valgt Håvard Løland Hognestad for to år.

Som nytt styremedlem etter Celine Hagseth som er fraflyttet selskapet, ble valgt Martin Kydland for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Ina Søvig Johannesen og Solveig Karin Solheim for ett år.

Det lot seg ikke gjøre å velge valgkomité.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30.

(Solveig Karin Solheim kan fortsatt kontaktes for å fylle på vaskekort.)

Solveig Karin Solheim

Trude Fondenes

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Solveig Karin Solheim

2d45170b-e873-42dd-8147-27b737111dea - 2025-04-29 00:46:37 UTC +03:00
BankID - 30ad5635-adf0-4649-be6a-1fdc55e28479 - NO

Trude Fondenes

49c4201a-8205-4694-98cf-67a06fc92d99 - 2025-05-05 09:30:14 UTC +03:00
BankID - 1eb04c24-a360-43b3-acc6-432e1e1d91dd - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

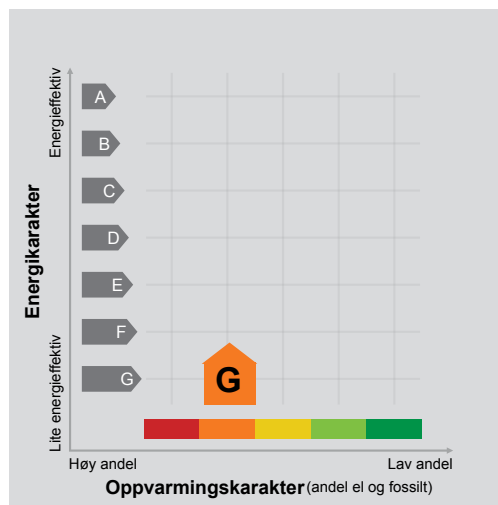
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

ENERGIATTEST



Adresse	Schweigårds vei 11A
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	1307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747755
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-129254
Dato	02.06.2025



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

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

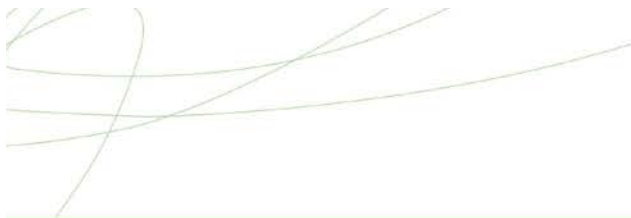
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser 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 el.apparater helt av

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Schweigårds vei 11A - Nabolaget Minde - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	3 min 0.2 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	8 min 0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	9 min 0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	11 min 0.8 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	9 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

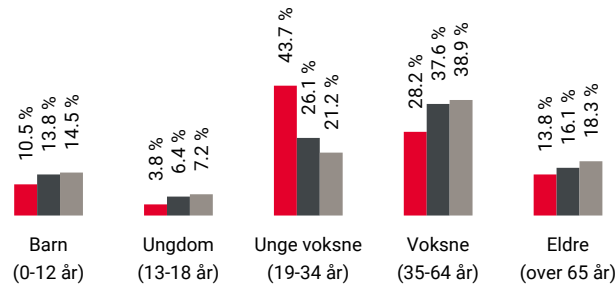
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Innhalen (1-5 år)	0.1 km
31 barn	
Leaparken barnehage (0-5 år)	6 min 0.5 km
72 barn	
Kniksens Plass barnehage (0-5 år)	9 min 0.7 km
74 barn	

Dagligvare

Bunnpris Hope	4 min
Rema 1000 Wergeland	11 min 0.7 km
Søndagsåpent	



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

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

- 

Nymarksbanene

Ballspill, fotball

7 min

0.6 km
- 

Rautjern kunstgressbane

Fotball

10 min

0.7 km
- 

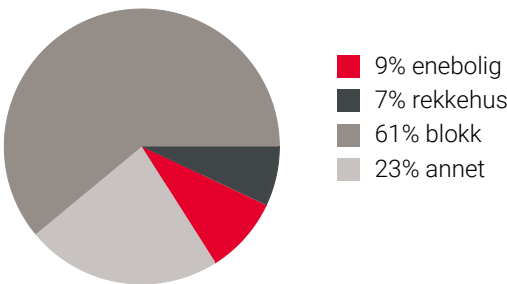
SATS Wergeland

7 min
- 

Sammen Kronstad

13 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

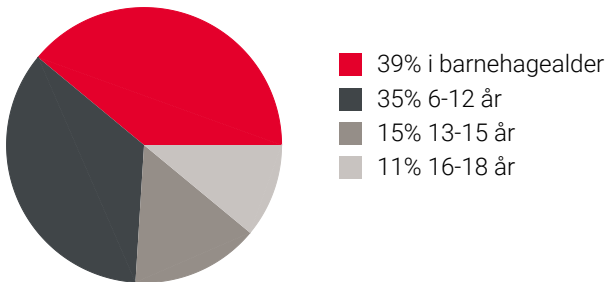
Sletten Shoppingsenter

22 min
- 

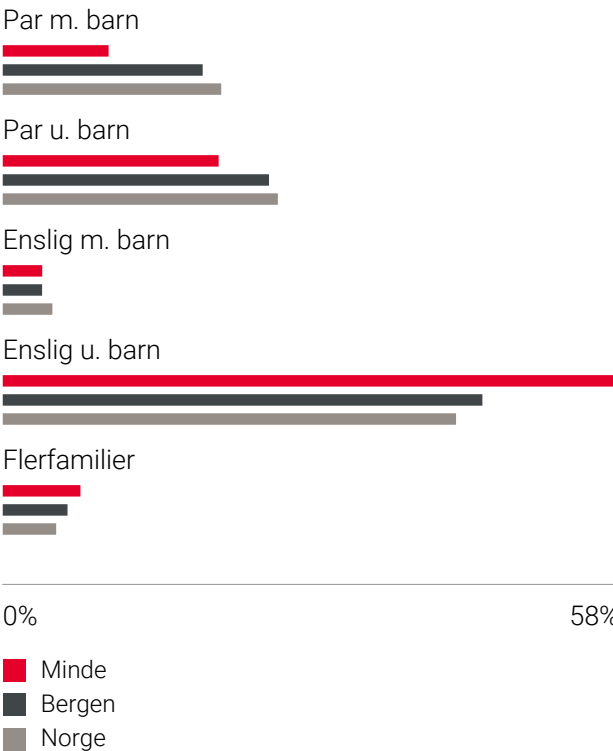
Vitusapotek Minde

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

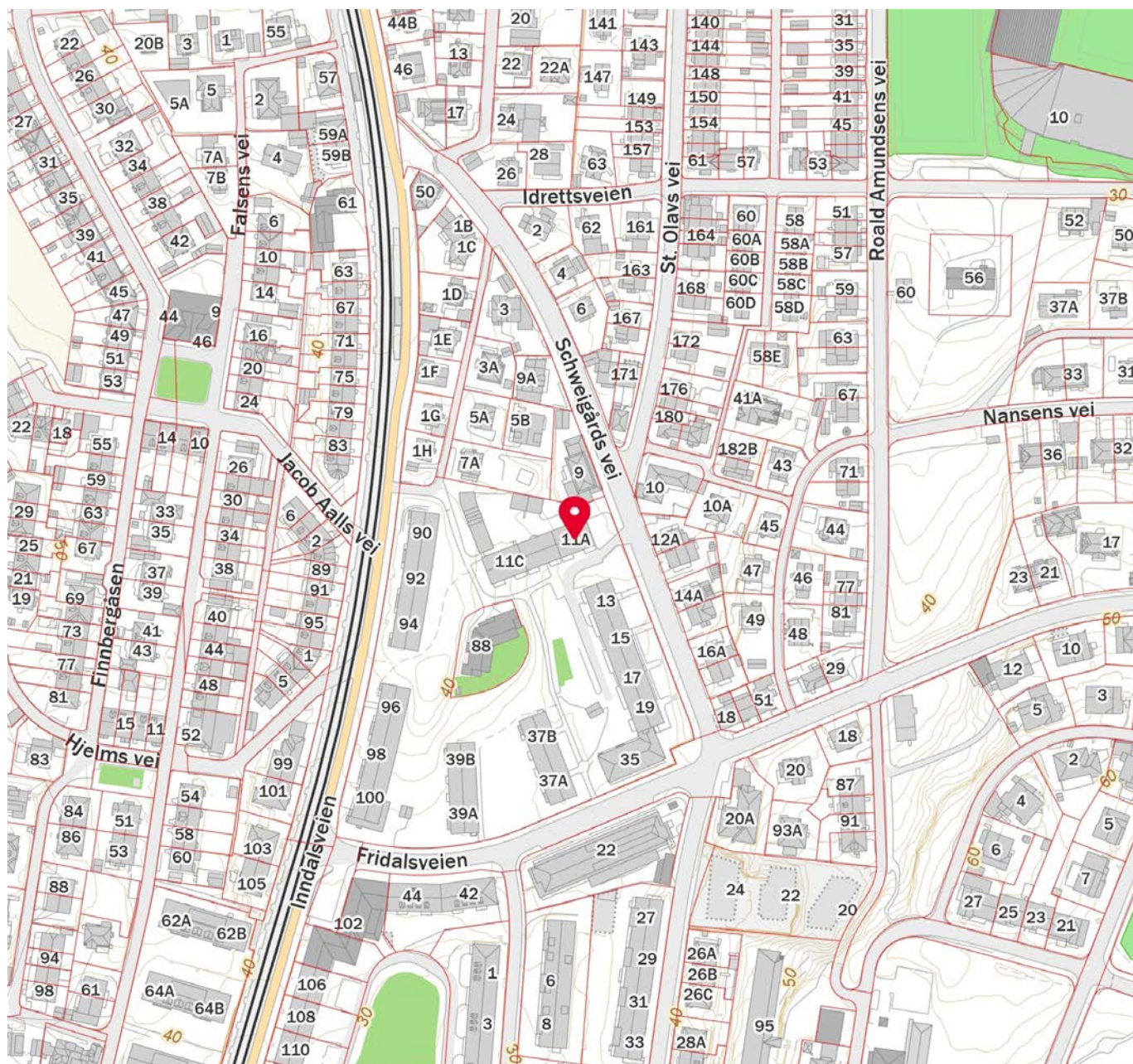
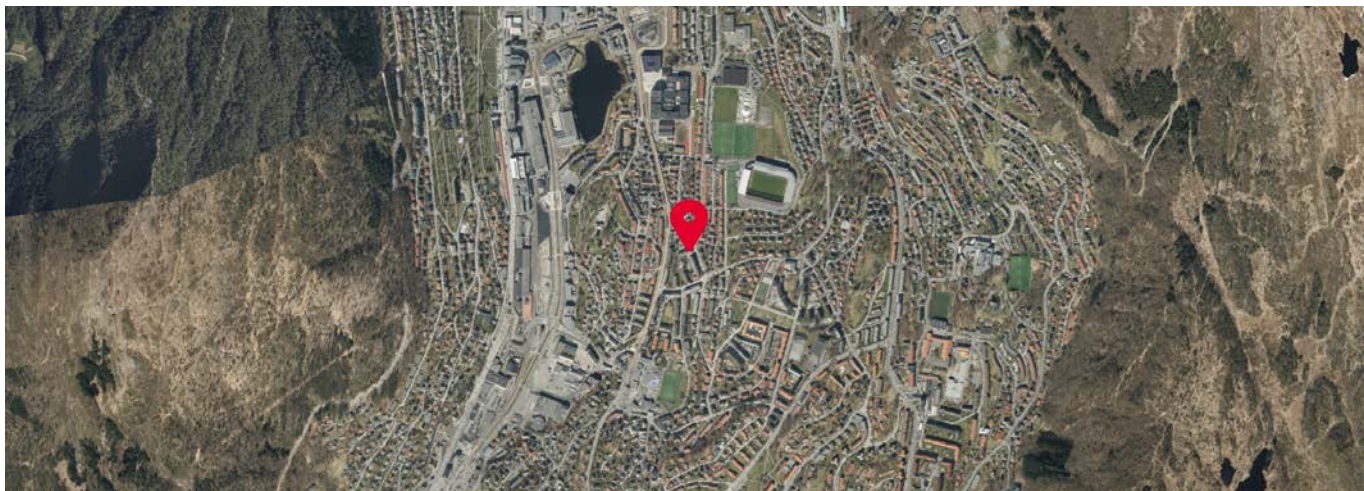


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Schweigårds vei 11A
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre