



aktiv.

Inndalsveien 42B, 5063 BERGEN

**Flott tomannsbolig over tre plan
med moderne standard | Sentralt |
Uteområde | Høgskolen og
bybanestopp like ved**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Årlig festeavgift: Kr 5 923,-
Selger: Send Bolig AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 171/175.3 kvm
Tomtstr.: 320.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1294
Oppdragsnr.: 1503250117

Et godt sted å bo!

Velkommen til Inndalsveien 42B – presentert av Roger Glesnes hos Aktiv Eiendomsmegling.
Denne innbydende tomannsboligen strekker seg over tre etasjer og byr på en gjennomtenkt planløsning, gode kvaliteter og en attraktiv beliggenhet. Et ideelt hjem for både store og små, med kort vei til kollektivtransport, barnehager, universitet og daglige nødvendigheter. Dagligvarehandelen er aldri langt unna – butikken Bunnpris Hope ligger kun fem minutters spasertur fra døren.

- Kort om eiendommen:
- Bolig over tre plan
 - Helfliset og lekkert bad
 - Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
 - Vedovn
 - Ekstern bod på 4 m²
 - Like ved Høgskulen på Vestlandet
 - Bybanestopp like utenfor døren
 - Kort vei til Bergen sentrum
 - Populært boligområde

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport51
Egenerklæring69
Nabolagsprofil.....91
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99



Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger
Glesnes har gleden av å presentere
Inndalsveien 42B!



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



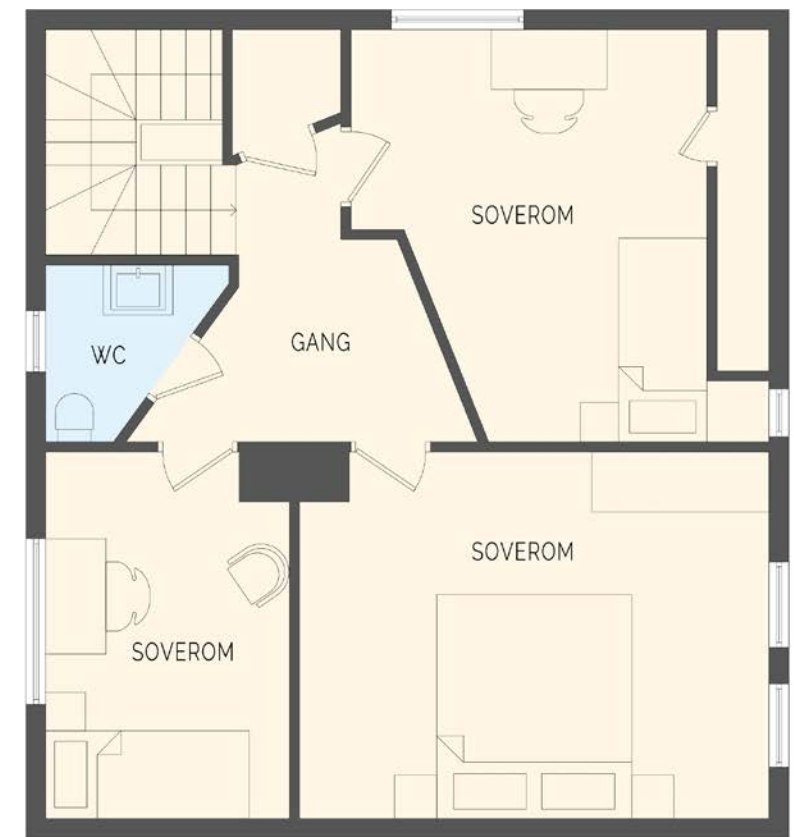


Takket være den romslige stuen har man god plass til gjester, og man kan gledelig invitere til sammenkomster.



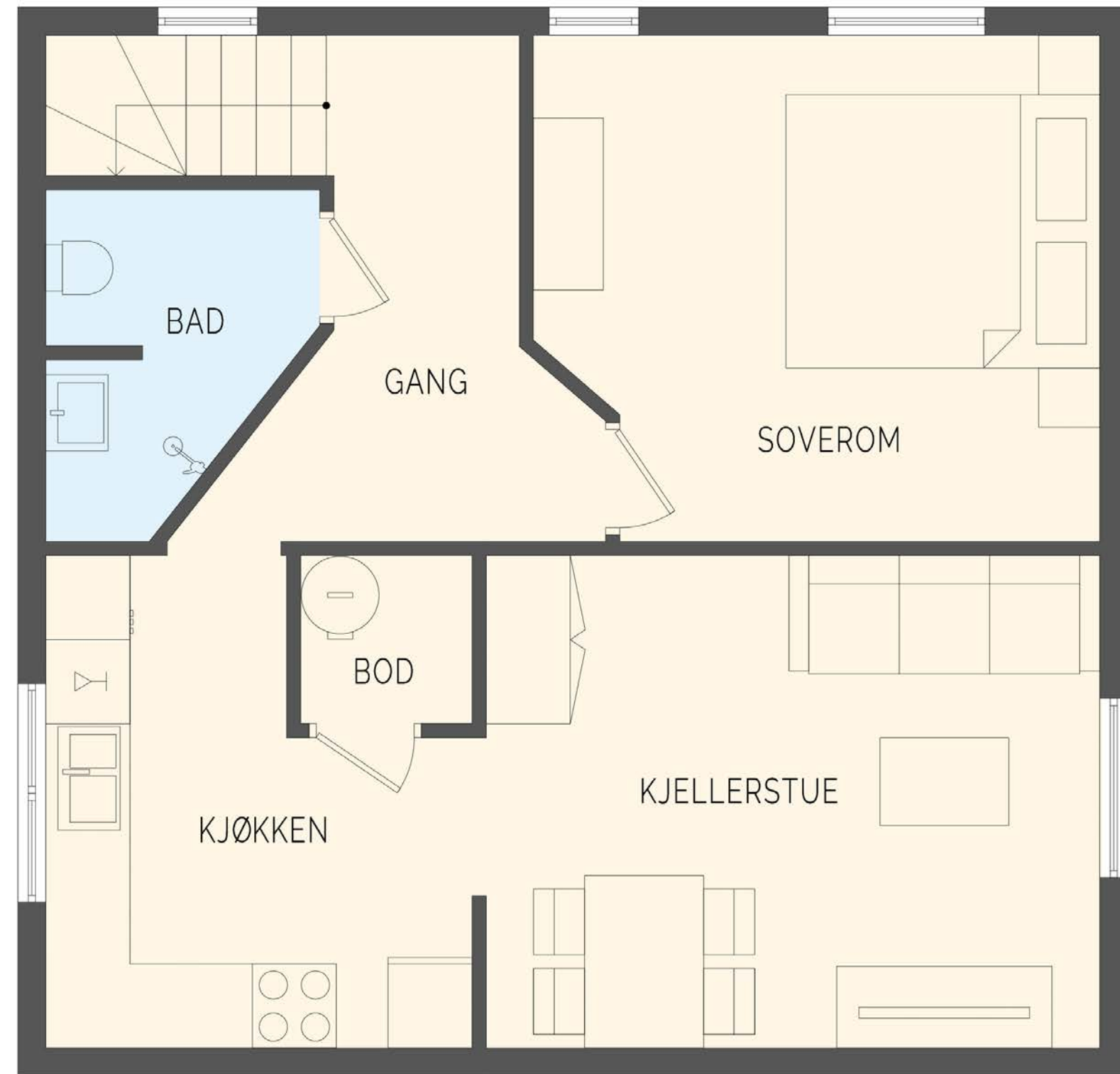








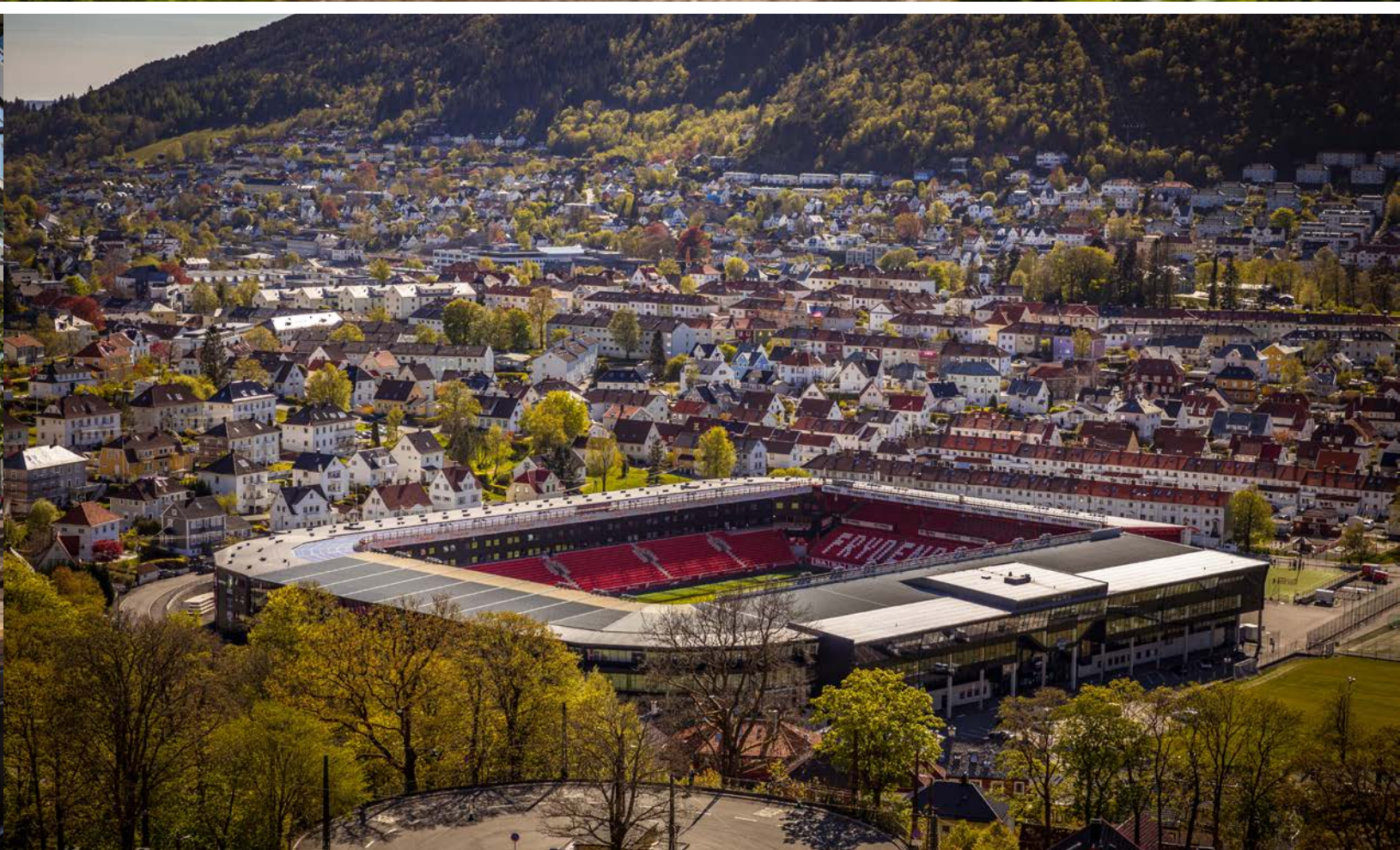


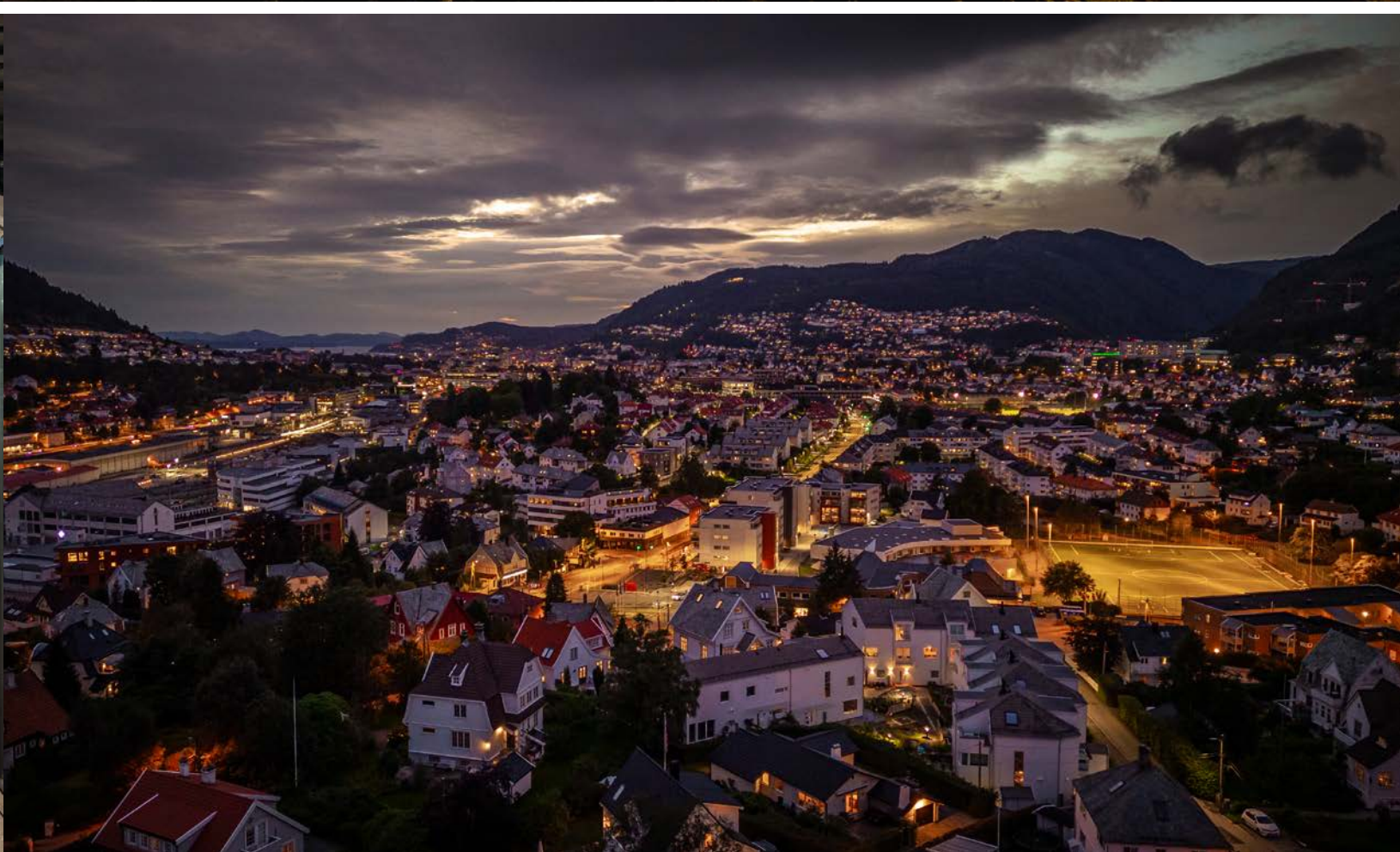


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.











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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 4.3 m²

BRA totalt: 175.3 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Gang (7,3m²), kjøkken (8,4m²), stue (15,9m²), soverom 5 (13,5m²), teknisk rom (1,4 m²) og bad (2,8m²).1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang (8,9m²), kjøkken (9,1m²), stue (18,5m²), soverom 1 (8,1m²), trapperom/entre (6m²) og bad (9,4m²).

BRA-e: 4.3 m² Utvendig bod (ca. 4,3 m²)

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang 7 (m²), soverom 2 (15,5m²), soverom 3 (16,3 m²), soverom 4 (8m²) og bod (0,9m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

320.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og grus.

Tomten er festet.

Se vilkår under og vedlagt avtale i salgsoppgaven.

Bortfester: Bergen kommune

Festeavgift: Kr. 5923,- pr år

Dato for inngåelse av festekontrakt: 14.10.1957

Løpetid: Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

Årlig festeavgift

Kr 5 923

Festetid

Løpetid: Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

Regulering av festeavgift

Sist regulering var i 2017. Festeavgiften reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeksen. Festeavgiften faktureres halvårlig sept/mars.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ny eier kan velge å innløse tomten til kr. 193.221 kroner. Innløsningssummen er basert på 25 ganger oppregulert festeavgift. I tillegg kommer omkostninger med tinglysing.

Festekontrakt datert

14.10.1957.

Beliggenhet

Velkommen til Inndalsveien på Kronstad- et område som kombinerer det urbane med nærhet til naturen. Her får du en sentral beliggenhet med kort vei til både natur, servicetilbud, og kollektivtransport.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker som Bunnpris Hope og søndagsåpne Rema 1000 Wergeland ligger kun en kort spasertur unna. I tillegg har du koselige kafeer og bakeri i nærheten - perfekt for en morgenkaffe eller et hyggelig møte med venner. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud så har man også Sletten Senter i nærheten, hvor man finner dagligvare, blomsterbutikker, vinmonopol, apotek m.m. I tillegg er det nærhet til Kidsa Inndalen barnehage, Fridalen barneskole og Gimle Oppveksttun ungdomsskole.

For den aktive og friluftsglade er mulighetene mange. Start dagen med en løpetur rundt Solheimsvannet eller Tveitevannet, eller nyt en rolig ettermiddagstur i grønne omgivelser. Når helgen kommer, ligger byfjellene som Fløyen, Ulriken og Isdalen klare for å utforskes - enten du foretrekker en utfordrende topptur eller en rolig spasertur i naturskjønne omgivelser. Foretrekker du derimot treningssentre, finnes det flere gode alternativer i nærområdet som Sammen, MOVA, SATS og Scala.

For studenten ligger Høgskulen på Vestlandet kun en 4 minutters gange unna, mens BI, Universitetet i Bergen, Media City Bergen og Haukeland unvierstitetsykehus ligger bare en kort spasertur unna. Dette gjør området ideelt for studenter og pendlere som ønsker å bo nært til både studier og jobb.

Bybanestoppene på Danmarks plass, Kronstad og Brann stadion gir deg en rask og enkel tilgang til sentrum, Fyllingsdalen eller Flesland. Kjøreturen inn til sentrum tar ca. 6 minutter, mens det tar rundt 20 minutter til Flesland.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- da Vinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- Fridalen skole (1-7 kl.)
- Kronstad skole (1-7 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- NTG Brann Stadion
- Langhaugen videregående skole

Barnehager:

- Kidsa Inndalen (1-5 år)
- Leaparken barnehage (0-5 år)
- Kniksens Plass barnehage (0-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det finnes et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Bybanestoppet Brann stadion ligger kun ett minutts gange unna, og herfra kommer man seg raskt og enkelt både til sentrum, Lagunen Storsenter og Flesland. I tillegg går busslinje 10 fra holdeplassen på Wergeland, som også har retning sentrum. Med bil tar det omtrent 20 minutter å komme seg til Flesland.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjonen om byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av takstmann Ole Henrik Berg (Mob 40616207) den 08.04.2025 (befaringsdato). Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Tomannsbolig - byggeår: 1921.

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning.

Tak:

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av taksperr med takoppløft,

taket er tekket med betong- og teglstein. Renner og nedløp i plast.

Vinduer:

Trevinduer med to-lags isolerglass og noen eldre trevinduer med enkeltglass fra byggeår. Vinduene i boligen er byttet på forskjellige tidspunkt. De er fra: byggeår, 1991, 2009, 2010 og 2020. Noen av vinduene er uten produksjonsdato og derfor ikke mulig å fastsette dato. Malt ytterdør av tre fra 2025. Vinduene og ytterdør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Balkonger verander og lignende:

Terrasse utenfor inngangsdør på ca 8m2 med rekkverkshøyde 78cm.

Våtrom

Bad 1. etasje: Det er et helfliset bad som er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger, vegghengt toalett, fordelerskap og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk av plast med klemring og synlig membran.

Bad underetasje:

Det er vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i tak. Inneholder: Toalett, dusj med forheng og vask. Det er plastsluk med klemring og belegg som tettesjikt.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er fra 2025 og har slette fronter, integrerte hvitevarer og laminat benkeplate inneholder: Kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin med waterguard, underlimt vask, steikeovn, platetopp med komfyrvakt og ventilator. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet er har profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er innredet med komfyr, kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og vask. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Rom under terreng/underetasje

Veggenes og himlingens overflater:

Vegger: Bad har baderomsplater, resterende har malte panelplater, panel og malte, slette overflater. Tak: Malt panel og tak ess.

Drenering:

Hjemmelshaver informerer om at drenering ble utbedret for noen år siden. Det ble gravd opp rundt eiendom og lagt ned knotteplast og pukk/grus.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet i trapperom i 1.etasje og i underetasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt i rapporten). Automatsikringer i sikringsskap i trappegang og i underetasje.

VVS:

Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Varmtvannsbereder:

Ny varmtvannsbereder for hovedetasjen på 200 liter som er byttet i 2025. Varmtvannsbereder på 198L i bod i underetasje og er fra 1991. En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå

lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB i underetasjen har overgått sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

Oppvarming:

Varmekabler på badene og i underetasje. Peis i stue. Ellers er det elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og i noen vinduer, men ikke i alle rom. I underetasje i stue er det installert Mitsubishi miniventilasjon VL-50.

Pipe/ildsted:

Det er registrert sprekker i forbindelse med peis i stue. På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen

Etasjeskille:

Målt større avvik enn +-20mm i i alle etasjer. Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme. Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Badet er nytt , revet ned til reisverk og bygget opp igjen.
Arbeid utført av: Via Dørmænen & Eide AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Alt nytt.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ja, men vitek var der i 2024 og tok strømpe fra kjeller og ut.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Fra underetasjen og ut.
Arbeid utført av: Vitek AS.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ja, rundt pipen, noe som ble tettet i 2025.

8.Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vet at tidligere eier tok drenering rundt huset.

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: Arbeider i forbindelse med opp pussingen i 2025 sikringer byttet av tidligere eier.
Arbeid utført av: Hus elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ikke godkjent leilighet i kjeller.

Tilleggskommentar:
Huset har blitt pusset opp i 2025 - ny ytterdør og mindre fasade arbeider utvendig.

Innhold
Eiendommen går over 3 plan og innehold:

Underetasje: Gang (7,3m²), kjøkken (8,4m²), stue (15,9m²), soverom 5 (13,5m²), teknisk rom (1,4 m²) og bad (2,8m²).
1. etasje: Gang (8,9m²), kjøkken (9,1m²), stue (18,5m²), soverom 1 (8,1m²), trapperom/entre (6m²) og bad (9,4m²).
2. etasje: Gang 7 (m²), soverom 2 (15,5m²), soverom 3 (16,3 m²), soverom 4 (8m²) og bod (0,9m²).

Velkommen inn til boligens hjerte i første etasje!

I 1. etasje finner du boligens samlingspunkt. Entrèen er lys og trivelig med keramiske fliser. Det er her god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy i ønsket garderobeløsning. Fra inngangspartiet har du direkte adkomst til stort og lekkert helfliset bad.

Badet er innredet med nedfelt servant, nedsenket dusjhørne/vegger, vegghengt toalett og fordelerskap. Det er også opplegg til vaskemaskin.

Stuen og kjøkken ligger i åpen og luftig løsning, noe som gi en behagelig flyt mellom sonene. Stuen har god plass til både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. Kjøkkenet er moderne med slette, matte fronter og har godt med både skap- og benkeplass. Her finner du integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin med waterguard, stekeovn, platetopp med komfyrvakt, underlimt vask og ventilator – alt tilrettelagt for effektiv matlaging. Etasjen har også et romslig soverom med plass til seng, garderobe og annet ønsket møblement.

Opp i 2.etasje ligger tre soverom hvorav alle er av god størrelse. Det er god plass til møblering av seng, nattbord og annet ønskelig møblement. Det er toalett ute i gangen. Alle flater i første og andre etasje er malt i behagelig farger som skaper en lun atmosfære.

I boligens underetasje er det innredet med kjøkken m/bod, stue, soverom og bad. Det er varmekabler i gulvet og installert varmepumpe i stuen. Det ene rommet er i dag innredet som stue og det andre rommet er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at bl.a innredning av rommene ikke er omsøkt og godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard
Beskrivelse av innvedige oveflater (vegger, tak og gulv):
1.etasje:
Gulv: Bad, gang og entre har keramisk flis, resterende rom har 1-stavs laminat.

Vegger: Bad har flis, resterende har malt panel og malte slette overflater.
Tak: Malt panel og malte, slette overflater.

2.etasje:
Gulv: WC har flis, resterende rom har laminat.
Vegger: WC har baderomsplater, resterende har malte panel, strie og malte slette overflater.
Tak: Malt panel og slette overflater.

Underetasje:
Gulv: Bad har vinylgulvbelegg, resterende rom har laminat.
Vegger: Bad har baderomsplater, resterende har malte panelplater, panel og malte, slette overflater.
Tak: Malt panel og tak ess.

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:

- Grunn og fundamenter
Hjemmelshaver informerer om at drenering ble utbedret for noen år siden. Det ble gravd opp rundt eiendom og lagt ned knotteplast og pukk/grus. : Det er påvist kalkutslag på grunnmur på vegg i trapp til underetasje. Ukjent om dette er fra før eller etter drenering ble oppgradert. Anbefaler å fjerne kalkutslag og jevnlig observere konstruksjonen om det kommer tilbake.

- Yttervegger
Det er påvist ingen lufting i underkant av kledning. Takoppløft på baksiden av hus mangler vedlikehold i form av malingsavskalling. Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av skadet kledning.

- Vinduer og ytterdører
Vindu i trappegang til underetasje er veldig nærme bakkenivå, fare for fukt i vindu. Det er påvist at flere vinduer har store tregheter ved åpning/lukking. Det må påregnes oppgradering/utskiftning av eldre vinduer lokale tiltak på flere vinduer.

Tak
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

- Undertak, lekter og yttertekking (takkingen)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking. Det er ikke påvist snøfangere. Anbefaler montering av snøfanger for å forhindre skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Loft
- Loft (Konstruksjonsoppbygging)
Takkonstruksjonen er gjenbygget/skjult og vurderingen blir derfor begrenset, utover kneloft.

- Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverkshøyde er målt til 78cm. For å oppnå TG0/ TG1 må rekkverkshøyde utbedres. Det er påvist malingsslitt stenderverk på rekkverk

Bad underetasje
- Overflate vegger og himling
Det er påvist:
- Defekt elektrisk vifte
- Svertesopp i fuger

- Sprekker i fuger mellom plater i dusjsone
- Mangel av metallist under baderomsplater mot gulv
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

- Overflate gulv
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

- Membran, tettesjiktet og sluk
Rist ligger løst over sluk. Dette kan medføre at sluk tettes. Sluk bør jevnlig observeres/renses for å forhindre skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

- Kjøkken underetasje
Det er ikke montert ventilator over komfyr. Det er påvist noe skjolder og sprekker i topp av benkeplate. Det er påvist knirk i gulv.

Rom under terreng
Underetasje
- Veggenes og himlingens overflate
Det er påvist kalkutslag på grunnmur/vegg under terreng.

- Gulvets overflate
Det er påvist knirk på gulv flere steder i underetasje.

VVS
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (kobberrør). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannsbereder
Det er påvist mangelfull lekkasjesikring. Anbefaler å montere waterguard eller lignende lekkasjesikring. Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Ventilasjon
Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
- Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
- Det elektriske anlegget ble installert i ukjent alder
- I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier finnes det kursfortegnelse.
- I følge eier er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

- Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
- Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
- Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
-Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
- I følge eier er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring. Samsvarserklæring datert 2025: Installasjon bad, gang, kjøkken. Bytte alle stikk/ bryter/lys i 1 og 2 etg. Bytte innmat sikringsskap. Bytte utelys.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Tilleggsopplysninger:
Det mangler håndrekker i trapper til underetasje og loft. Det er lav takhøyde i trapp til underetasje.

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.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Badet i 1.etasje er pusset opp med ny vanntilførsel (rør-i-rør) og sluk i 2025.
Kjøkken er pusset opp med ny vanntilførsel (rør-i-rør) i 2025.
Oppussing er overflater i 1. og 2. etasje i 2025.

Modernisert/Påkostet år
2025

Parkering
Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap
DNB

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. 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
Det foreligger en deklarsjon datert 18. april 1956, som kjøper må sette seg inn. Eiendommen er forpliktet til stilte vilkår:
- At brannveggen mellom husene er i samsvar med bygningslovens § 84 til alle tider skal være felles for

de tilstøtende hus (Denne bestemmelsen er i dag opphevet).
- Å være i solidarisk ansvar med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene og av felles takrenner og nedløp.
-Å foreta framtidig utvendig maling samtidig og med samme farge, godkjent av tilsynsrådet for byens utseende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshavere/selgere har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhets utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Oppvarming:
Det er varmekabler på badene og i underetasje. Peis i stue.
I underetasje er det installert Mitsubishi miniventilasjon VL-50.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 490 000

Kommunale avgifter
Kr 36 723

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 10 612

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 1 715 243

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 6 860 973

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 39 447,- kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter og festeavgift.
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1294 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:

4601/162/1294:
15.10.1957 - Dokumentnr: 8861 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,724
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

15.10.1957 - Dokumentnr: 8864 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE

20.09.1957 - Dokumentnr: 7922 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Med flere bestemmelser

15.10.1957 - Dokumentnr: 8861 - Bestemmelse om gjerde

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

15.10.1957 - Dokumentnr: 8861 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,724
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

14.02.1957 - Dokumentnr: 1410 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA INNDALSVEIEN 42 A OG B - NÅ
UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1679823 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:1294

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Følgende dokumentasjon er mottatt:
- Bygningsanmeldese datert 30.04.1920
- Ekspeditionsdokument datert: 30.04.1920
- Godkjente bygningstegninger datert 09.07.1920:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredningen i underetasjen verken er omsøkt eller godkjent. Badet er etablert i arealer som i de opprinnelige byggetegningene er angitt som "matbod" og "vaskerom". Et annet rom er i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet er i byggetegningene merket som "brænde 1", "brænde 2" og "matbod 2". Videre er kjøkken og kjellerstue etablert i arealer som i de opprinnelige tegningene er angitt som "vaskerom" og "stryke- & rulle". Bruksendringen for disse rommene er ikke omsøkt og godkjent.

Kjøper påtar seg all risiko knyttet til nåværende bruk, herunder eventuelle fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter, risiko for at bruken ikke vil bli godkjent, samt alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
- ÅRSTAD. BYBANE I BERGE, DELSTREKNING 3 -

EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND
PlanID: 16980000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 08.06.2004
Dekningsgrad: 1,3%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 16980000
Reguleringsformål: 322- Gangvei
Dekningsgrad: 1,3%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
- ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET
PlanID: 10820001
Plantype: Mindre reguleringsendring
Ikrafttrådt: 28.11.1980
OBS! Flere planendringer kan evt også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan:
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
PlanID: 65270000
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Hensynssonenavn: H390_1
Hensynssonetype: KpFareSone
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - Rød sone
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Hensynssonenavn; H220_3
Hensynssonetype: KpStøySone
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei Støy - Gul sone
Dekningsgrad 44,7%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H210_3
Hensonssonetype: KpStøySone
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 0,6%

Kommunedelplan(er):
- ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
PlanID: 9730000
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 100,0%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
PlandID: 9730000
Restriksjonstype: 499 - Annen restriksjon
Dekningsgrad: 100,0%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens areal KPA 2027
PlanID: 71740000
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)
PlanID: 560000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅRSTAD. FREDRIK STANGS VEI, MELLOM
INNDALSVEIEN OG ST. OLAVS VEI
PlanID: 10810000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD,
HØGSKOLEN I BERGEN
PlanID: 17190000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL
PlandID: 20000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 4 - Opphevet

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 159/346
Beskrivelse: Det er gitt rammetillatelse til tilbygg på eksisterende enebolig.

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørtav Eviny Termo AS siG konsesjonsområde for lernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy

fra vei trafikk overgrenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydningfor 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
Deler av boligen kan leies ut, da innredning av kjeller ikke er godkjent.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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.

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
7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
545,- (Tinglysingsgebyr pantedokument)
187 250,-(Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,00))
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 600,- (Omkostninger totalt)
204 500,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
207 300,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600,- (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 694 500,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 697 300,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 600

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag
Oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag. Ved avtalt timepris har oppdragstaker krav på betaling for det antall timer som er medgått. Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 990 Inntekt interiørveiledning
6 490 Inntekt kommunale opplysninger
19 900 Inntekt markedspakke
7 990 Inntekt oppgjørshonorar
1 500 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 990 Vederlag tilretteleggingsgebyr
0 Vederlag visninger/overtakelse per stk.
0 Utlegg fotograf (faktureres direkte fra fotograf kr. 8-9000)
0 Utlegg takst/tilstandsrapport (faktureres direkte fra fotograf kr 8000)
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 142 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

29.04.2025

Tomannsbolig
Inndalsveien 42b
5063 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 11/04/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:162, Bnr: 1294
Hjemmelshaver:		Send Bolig As
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		321, festet tomt m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Adkomst fra offentlig vei.
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1921

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		08.04.2025
Forutsetninger:		Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:		Roald Dørmænen
Tilstede under befaringen:		Roald Dørmænen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3

OM TOMTEN:		
Tomten er opparbeidet med stuer, plen, beplantning og grus.		

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av taksperr med takoppløft, taket er tekket med betong- og teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1921 eller før og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig

Oppvarming: Varmekabler på badene og i underetasje. Peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i trapperom i 1.etasje og i underetasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør og kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:

Det er registrert sprekker i forbindelse med peis i stue.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje:

Gulv: Bad, gang og entre har keramisk flis, resterende rom har 1-stavs laminat.

Vegger: Bad har flis, resterende har malt panel og malte slette overflater

Tak: Malt panel og malte, slette overflater

2.etasje:

Gulv: WC har flis, resterende rom har laminat.

Vegger: WC har badersplater, resterende har malte panel, strie og malte slette overflater

Tak: Malt panel og slette overflater.

Underretasje:

Gulv: Bad har vinylgulvbelegg, resterende rom har laminat.

Vegger: Bad har baderomsplater, resterende har malte panelplater, panel og malte, slette overflater

Tak: Malt panel og tak ess.

Etasjeskille:

Målt større avvik enn $\pm 20\text{mm}$ i i alle etasjer.

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova.

Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om at:

Badet i 1. etasje er pusset opp med ny vanntilførsel (rør-i-rør) og sluk i 2025.

Kjøkkenet er pusset opp med ny vanntilførsel (rør-i-rør) i 2025.

Oppussing av overflater i 1. og 2.etasje i 2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

Aarealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	56			8	56	
1.etasje	66				66	
2.etasje	49				49	
Ekstern bod		4				4
SUM BYGNING	171	4		8	171	4
SUM BRA	175					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje med takhøyde 2,00m: 56m²
Gang: 7,3m²
Bad underetasje: 2,8m²
Soverom 5: 13,5m²
kjøkken: 8,4m²
Stue: 15,9m²
Teknisk rom: 1,4'

1.etasje: 66m²
Kjøkken: 9,1m²
Stue: 18,5m²
Soverom 1: 8,1
Trapperom/entre: 6m²
Gang: 8,9
Bad 1.etasje: 9,4m²

2.etasje: 49m²
Soverom 2: 15,5m²
Bod: 0,9
Soverom 3: 16,3m²
Soverom 4: 8m²
Gang: 7

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Utvendig bod:4,3

MERKNADER OM AREAL:

Aarealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

0645

BMTF

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist ingen lufting i underkant av kledning.	
Takoppløft på baksiden av hus mangler vedlikehold i form av malingsavskalling.	
Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av skadet kledning.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Trevinduer med to-lags isolerglass og noen eldre trevinduer med enkeltglass fra byggeår.	
Vinduene i boligen er byttet på forskjellige tidspunkt. De er fra: byggeår, 1991, 2009, 2010 og 2020. Noen av vinduene er uten produksjonsdato og derfor ikke mulig å fastsette dato.	
Malt ytterdør av tre fra 2025.	
Vinduene og ytterdør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.	
Merknader: Vindu i trappegang til underetasje er veldig nærme bakkenivå, fare for fukt i vindu.	
Det er påvist at flere vinduer har store tregheter ved åpning/lukking.	
Det må påregnes oppgradering/utskiftning av eldre vinduer lokale tiltak på flere vinduer.	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.	
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.	
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av taksperr med takoppløft.	
Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.	
Merknader: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra Ukjent årstall	
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.	
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.	
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med betong- og teglstein.	
Renner og nedløp i plast.	
©mstr.no	10/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking.	
Det er ikke påvist snøfangere.	
Anbefaler montering av snøfanger for å forhindre skader.	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.	
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Det er utført inspeksjon i kneloft.	
Merknader: Takkonstruksjonen er gjenbygget/skjult og vurderingen blir derfor begrenset, utover kneloft.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.	
Terrasse utenfor inngangsdør på ca 8m2 med rekkverkshøyde 78cm.	
Merknader: Rekkverkshøyde er målt til 78cm. For å oppnå TG0/TG1 må rekkverkshøyde utbedres.	
Det er påvist malingsslitt stenderverk på rekkverk	
7. Våtrom	
7.1 Bad 1.etasje	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad inneholder:	
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger, vegghengt toalett, fordelerskap og opplegg til vaskemaskin.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:	
- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	
Merknader:	
TG 1	7.1.2 Overflate gulv
©mstr.no	11/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med nedsenket dusjsone.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	
Merknader:	
TG 17.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2025 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Sluk av plast med klemring og synlig membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra stue mot dusj. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.	
Merknader:	
7.2 Bad underetasje TG 27.2.1 Overflate vegger og himling Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ventiler som kan åpnes.	
Bad med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i tak. Inneholder: Toalett, dusj med forheng og vask	
Merknader: Det er påvist: - Defekt elektrisk vifte - Svertesopp i fuger - Sprekker i fuger mellom plater i dusjsone - Mangel av metallist under baderomsplater mot gulv	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG 27.2.2 Overflate gulv	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulv med vinylbelegg	
Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG 27.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra ukjent årstall Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Plastsluk med klemring og belegg som tettesjikt.	
Det er målt etter fukt i vegg mot dusj og gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.	
Merknader: Rist ligger løst over sluk. Dette kan medføre at sluk tettes. Sluk bør jevnlig observeres/renses for å forhindre skader.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
8. Kjøkken 8.1 Kjøkken 1.etasje TG 18.1 Kjøkken 1.etasje Vanninstallasjonen er fra 2025 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken fra 2025 med slette fronter, integrerte hvitevarer og laminat benkeplate inneholder:	
Kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin med waterguard, underlimt vask, steikeovn, platetopp med komfyrvakt og ventilator.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Merknader:	
8.2 Kjøkken underetasje TG 28.2 Kjøkken underetasje	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vanninstallasjonen er fra 2000	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate inneholder: Komfyr, kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og vask.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Merknader: Det er ikke montert ventilator over komfyr Det er påvist noe skjolder og sprekker i topp av benkeplate. Det er påvist knirk i gulv	
9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater	
Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.	
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Vegger: Bad har baderomsplater, resterende har malte panelplater, panel og malte, slette overflater Tak: Malt panel og tak ess.	
Merknader: Det er påvist kalkutslag på grunnmur/vegg under terreng.	
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate	
Det er påvist knirk i gulvene.	
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger	
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Gulv: Bad har vinylgulvbelegg, resterende rom har 1-stavs laminat.	
Merknader: Det er påvist knirk på gulv flere steder i underetasje	
TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det ble gjennomført hulltaking i stue i underetasje under vindu. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 16%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.	
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er WC med innebygget systerne.	
Det er spalte på innebygget systerne for WC.	
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet rør i rør - plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (kobberrør). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
TG 2 10.2 Varmtvannsbereder	
Varmtvannsbereder er fra 1991	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder på 198L i bod i underetasje.	
En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB har overgått sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.	

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er vurdert på grunn av alder og kalkutslag.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes på grunn av mangel av vedlikehold på takoppløft og mangel av lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes på grunn av alder.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes på grunn av alder, mangel av snøfanger og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på grunn av alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes på grunn av rekkverkshøyde og mangel av vedlikehold på rekkverk.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på grunn av alder.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
8.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 vurderes på grunn av observasjoner.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes på grunn av observasjoner.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 vurderes på grunn av knirk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på grunn av eldre kobberrør i underetasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes på grunn av alder og mangel av lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler i flere rom.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250117	
Selger 1 navn	
Jørn Ove Drengenes	
Gateadresse	
Inndalsveien 42B	
Poststed	Postnr
BERGEN	5063
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Send bolig AS
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JOD

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet er nytt , revet ned til reisverk og bygget opp igjen

Arbeid utført av

Via Dørmænen & Eide AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

alt nytt

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

Beskrivelse

ja men vitek var der 2024 og tok strømpe fra kjeller og ut

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

fra underetasjen og ut

Arbeid utført av

Vitek as

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

ja rundt pipen noe som ble tettet i 2025

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

vet at tidligere eier tok drenering rundt huset

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

arbeider i forbindelse med opp pussingen i 2025 sikringer byttet av tidligere eier

Arbeid utført av

Hus 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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250117

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

ikke godkjent leilighet i kjeller

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1503250117

Tilleggskommentar

Huset har blitt pusset opp i 2025 - ny ytterdør og mindre fasade arbeider utvendig

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250117

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Ove Drengenes	6363e9d9447baab9ca808ef24926ae3fdd40af70	12.04.2025 08:49:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250117

- 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>



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 01.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1294/0/0
Adresse: Inndalsveien 42B, 5063 BERGEN



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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 1294	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	7 Årstad
Adresse:	Inndalsveien 42 B, gatenr 12220	Grunnkrets:	304 Nymark
Veiadresse:	5063 Bergen	Valgkrets:	15 Gimle
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7140103 Fridalen
		Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.02.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	320,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/162/1294	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	14.02.1957	Mottaker	4601/162/1294	321,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Inndalsveien 42 B		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	166,0		Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):	01.01.1921			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:		1		
Bygningsnr:	139268555				Antall etasjer:		3		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			58,0		58,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			48,0		48,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:			11,0	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:				Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:			7,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:			7,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:			Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:	300218164					Antall etasjer:	1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1294/0/0

Utlistet 01. april 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260917778	Grunneiendom	0	Ja	320,7 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	201014884	1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16980000	322 - Gangvei	1,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	202310880	28.11.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
10810000	30	ÅRSTAD. FREDRIK STANGS VEI, MELLOM INNDALSVEIEN OG ST. OLAVS VEI	3	202310880
17190000	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3	200209870
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/346	139223136-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.12.2024	202414653

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt 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.

Skrevet ut 01. april 2025

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



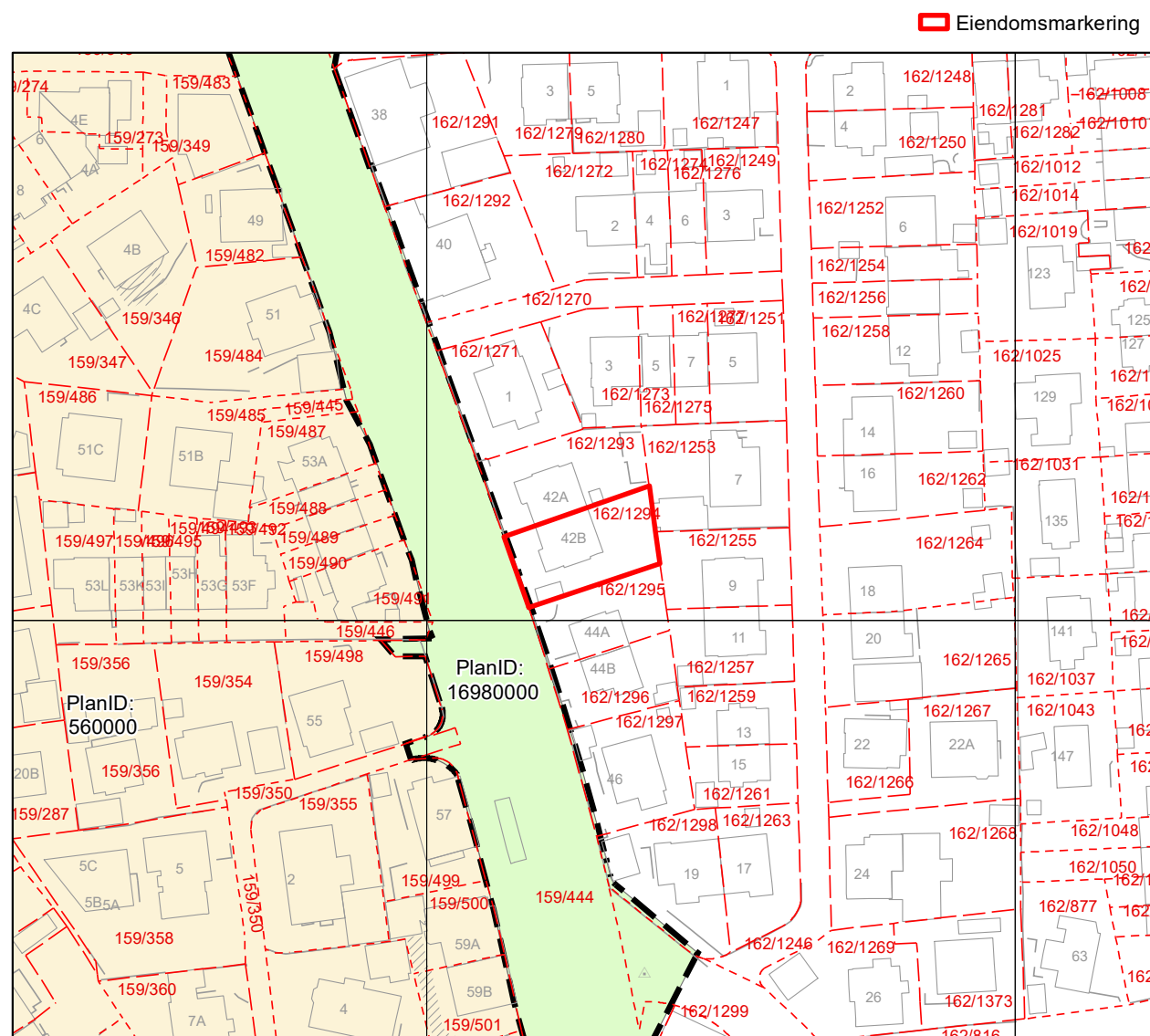
BERGEN
KOMMUNE



N

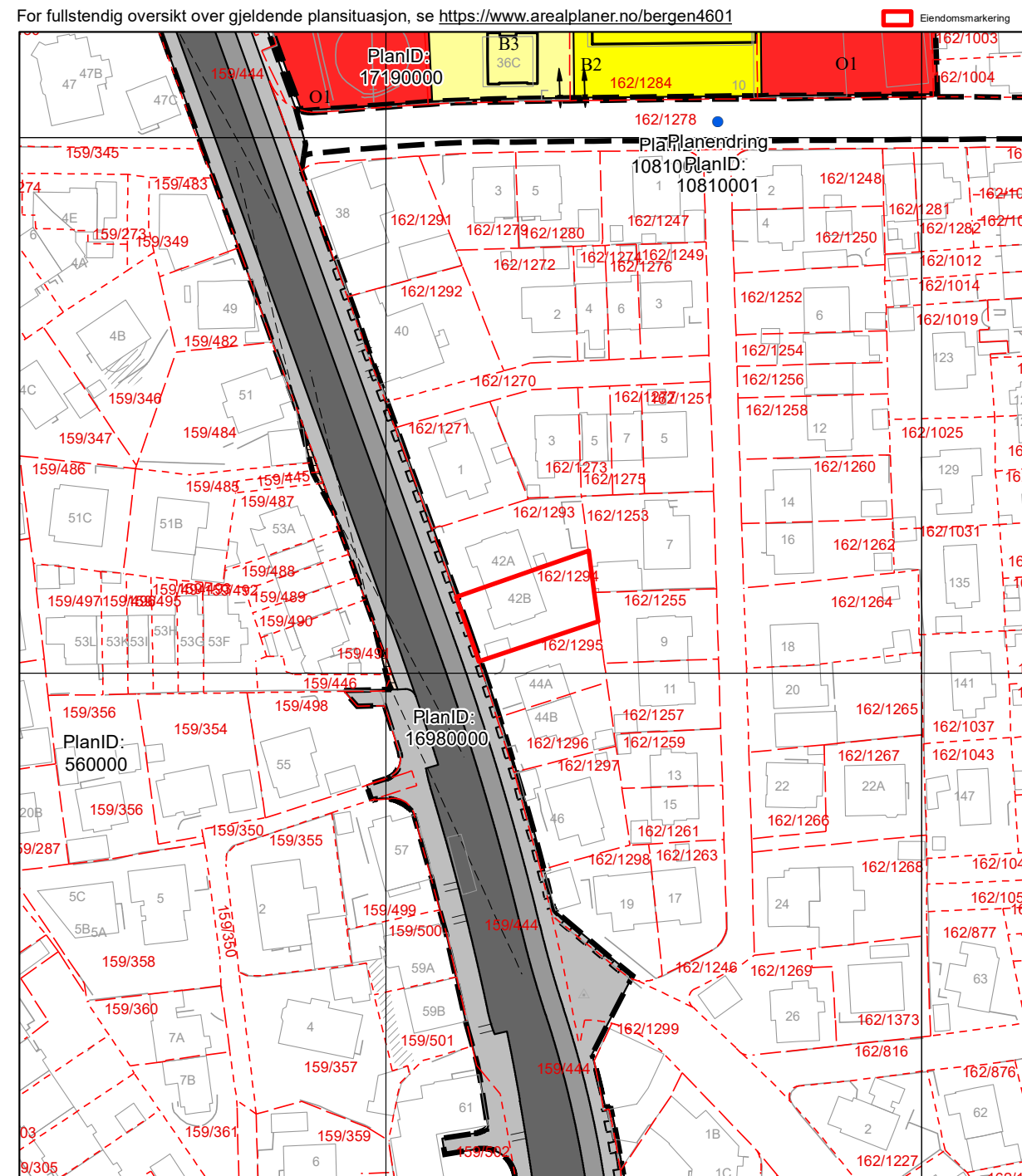
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16980000



N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



- Planendring
- Punktmarkeringer**
 - = 1241 - Stenging av avkjørsel
 - ↔ 1242 - Avkjørsel
- Juridisklinje**
 - ▲ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
 - ↗ 1222 - Frisiktlinje
 - ▲ 1227 - Regulert støyskjerm
- Begrensningsgrense gammel lov**
 - ↗ Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Begrensningsområde gammel lov**
 - ≡ 640 - Frisiktsone
- Plangrense**
 - ▲ Reguleringsplanomriss
- Formålsgrense**
 - ↗ Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsformål §25 eldre PBL**
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
 - Kjørevei
 - Annen vegg grunn
 - Gang- / sykkelveg
 - Gangveg
 - Sporvei / forstadsbane
 - Unyansert formål



KPA2018 Arealformål

	Bybane
	Angitthensyn kulturmiljø
	Faresone
	Infrastruktursone
	Støysone gul
	Støysone rød

Byfortettingssone



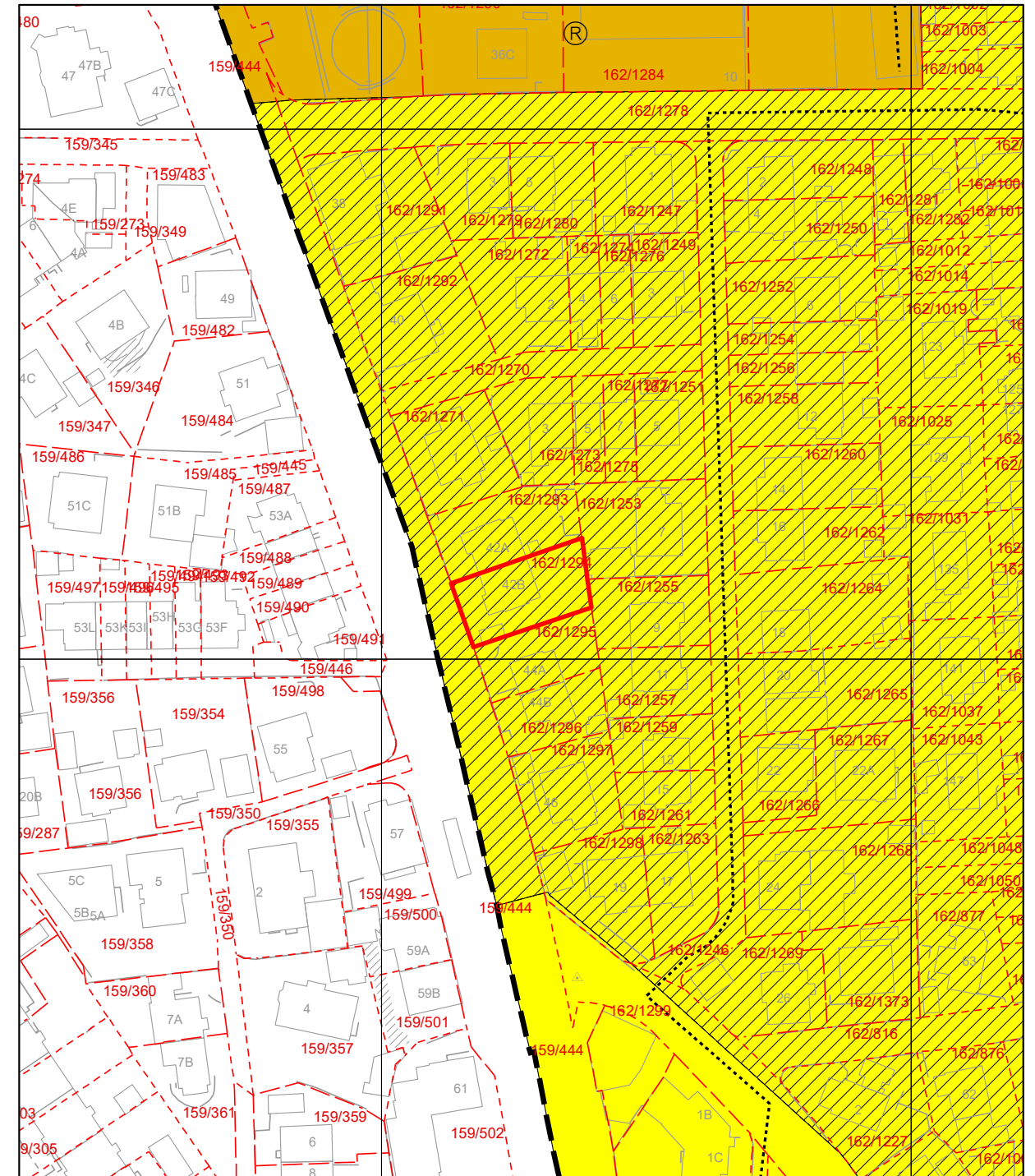
Dato: 01.04.2025

Adresse: Inndalsveien 42B

BERGEN
KOMMUNE

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Inndalsveien 42B

Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	1 min 0 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	7 min 3.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	6 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	10 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	8 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	8 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

«Sentralt, men stille. Korte avstander og bra kollektivtilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

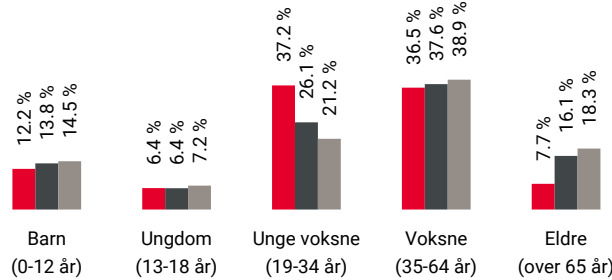


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymark/Svaneviken	1 186	885
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	5 min
Kiwi Kronstad X	8 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 85/100

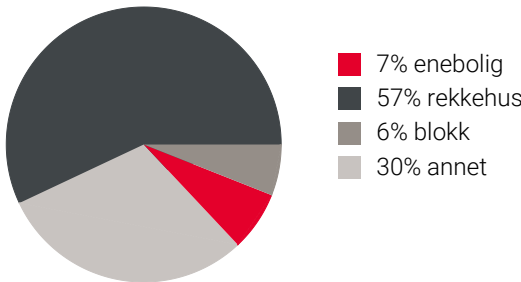
 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

 Nymarksbanene	5 min 
Ballspill, fotball	0.4 km
 Haukelandshallen	7 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 SATS Wergeland	8 min 
Sammen Kronstad	9 min 

Boligmasse



«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

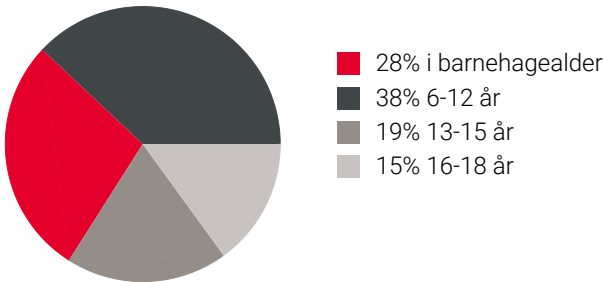
Sitat fra en lokalkjent



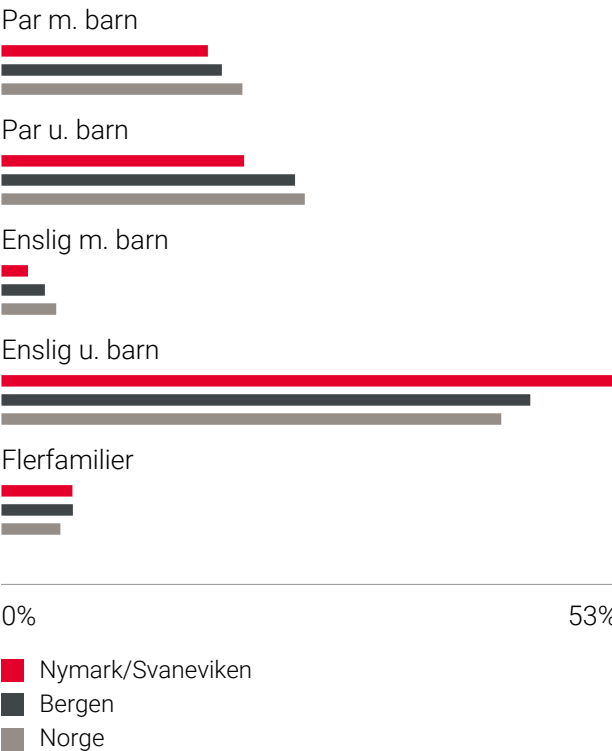
Varer/Tjenester

 Sletten Shoppingsenter	21 min 
 Apotek 1 Kronstad	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

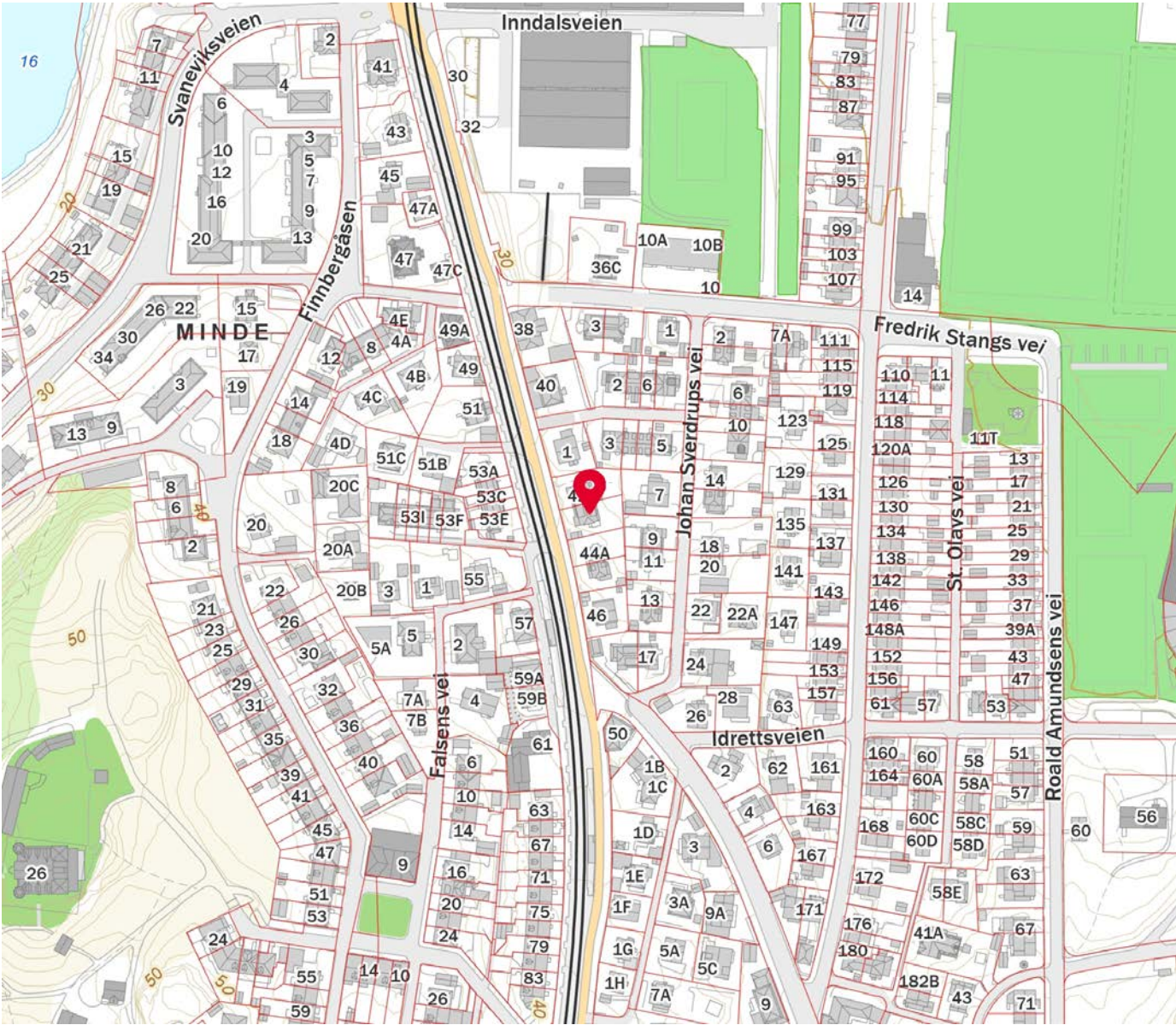
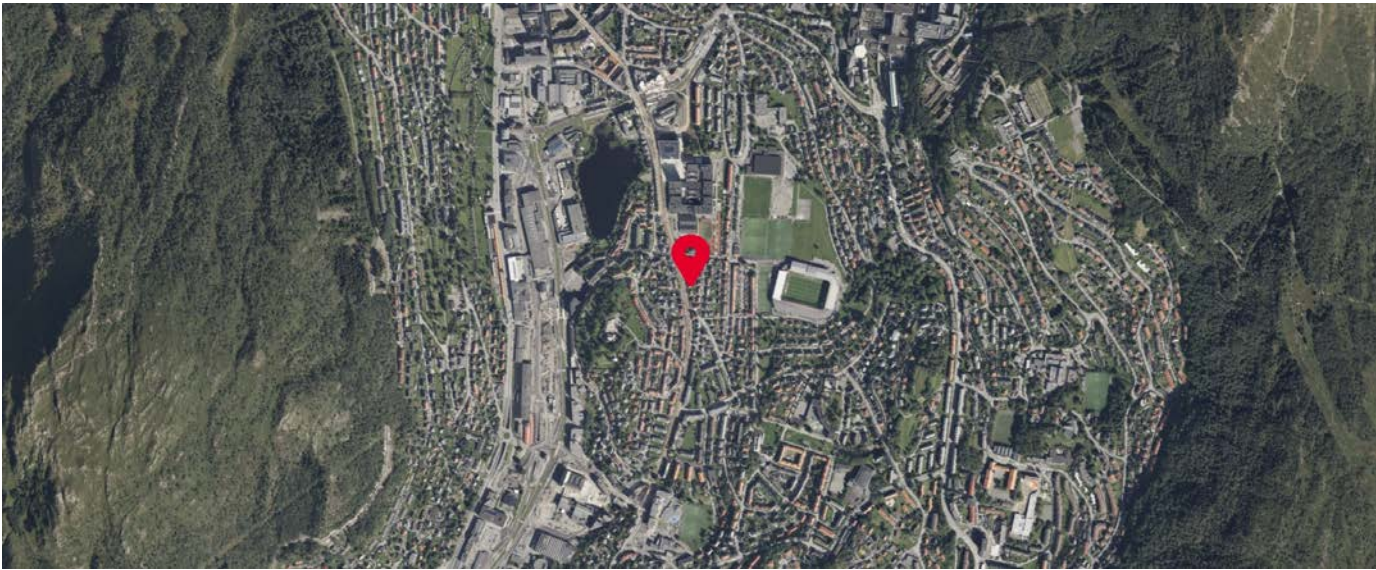


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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 eigedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Inndalsveien 42B 5063 BERGEN	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum Saksbehandler: Roger Glesnes
Oppdragsnummer:		Telefon: 916 61 534 E-post: roger.glesnes@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 videreformidlet 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