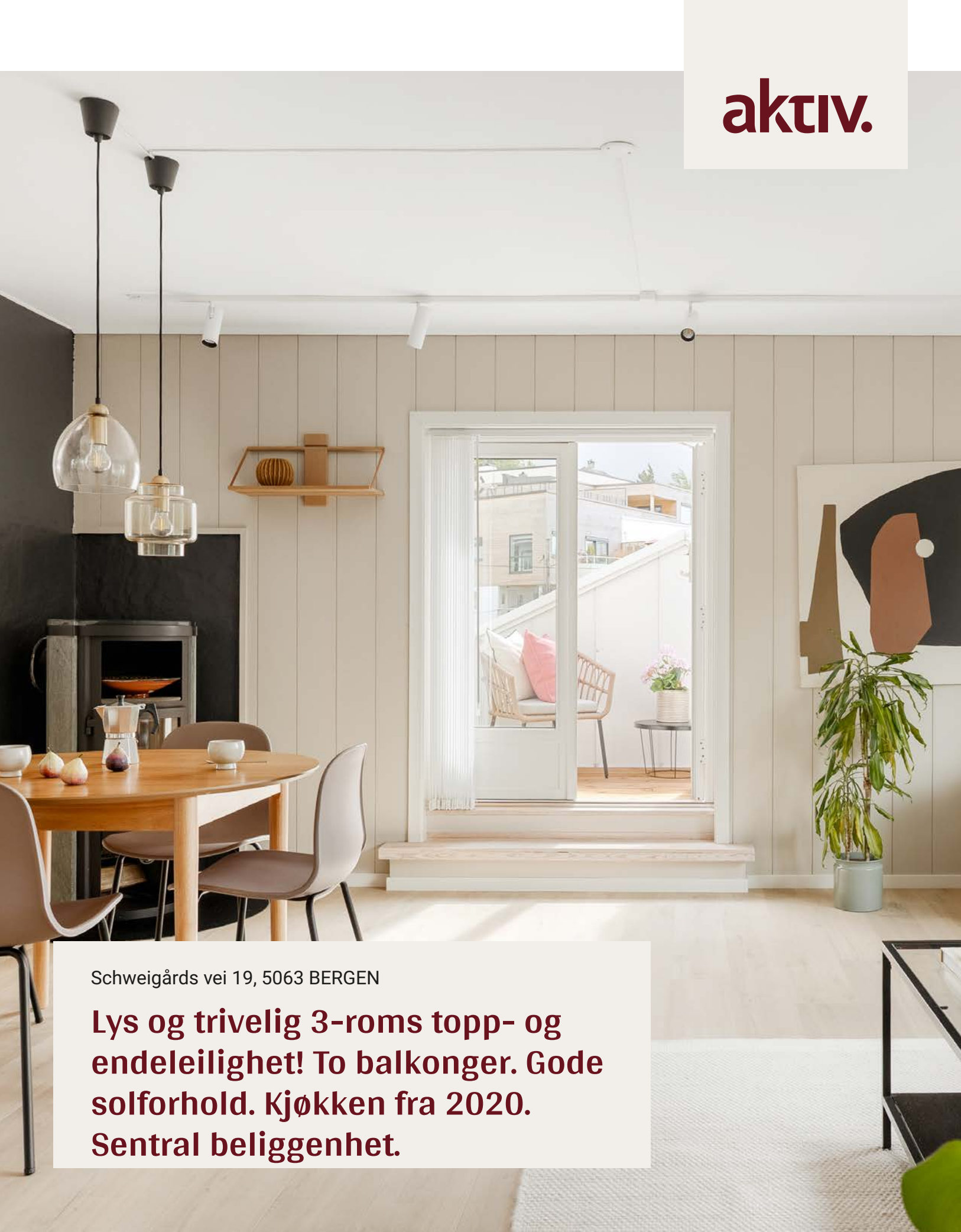


The image shows a bright, modern dining room. In the foreground, a round wooden dining table is set with a few items, including a coffee pot and some fruit. Modern, light-colored chairs with dark legs are tucked under the table. To the left, a dark wood-burning stove is visible. The walls are covered in light-colored vertical wooden slats. A large, white-framed window or glass door in the center provides a view of an outdoor balcony with a wooden deck, a wicker chair with a pink cushion, and a small table with a potted plant. To the right of the window, there is a large abstract painting with black, white, and brown shapes, and a tall green plant in a grey pot. The ceiling is white with track lighting and two large, clear glass pendant lights hang over the table.

aktiv.

Schweigårds vei 19, 5063 BERGEN

Lys og trivelig 3-roms topp- og endeleilighet! To balkonger. Gode solforhold. Kjøkken fra 2020. Sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 74 753,-
Omkostn.: Kr 7 400,-
Total ink omk.: Kr 3 832 153,-
Felleskostn.: Kr 4 765,-
Selger: Mads Trøan Larsen
Ingeborg Ese Haga

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 63/76 kvm
Tomtstr.: 13605.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1307
Oppdragsnr.: 1505250147

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Schweigårds vei 19! Leiligheten ble i 2020 oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, nytt gulv, malte overflater, samt en del oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Kort fortalt:

2 balkonger med gode solforhold. Sol fra ca. kl 07 til kl 22:00 på sommerstid.

Fin utsikt mot Fløyen og Ulriken, samt Løvestakken

Endeleilighet med lysinnslipp fra 3 sider

Stilrent kjøkken fra 2020

Grøntområde i felles bakgård

Området:

Nærhet til "alt"

1 min gange til nærmeste dagligvarebutikk

3 minutters gange til nærmeste bybanestopp ved Brann Stadion

Gangavstand til Høgskulen på Vestlandet

Kort vei til flotte turområder på Ulriken og Landås fjellet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Ekstern bod(5,7m²), ekstern bod(3,2m²).

3. etasje

BRA-i: 63 m² Gang (5,4m²), bad/vaskerom (2,8m²), soverom (13,8m²), soverom (6,6m²), stue (23,8m²), kjøkken (6,3m²), kott (0,5m²).

4. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsobod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13605.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Minde med gangavstand til det meste.

Her er kort gangavstand (3-4 minutter) til bybanestopp både på Wergeland og Brann stadion. Kun et bybanestopp unna ligger Sletten senter.

Høgskulen på Vestlandet ligger i kort gangavstand på leiligheten (ca. 500 m i luftlinje). Nærmeste nærbutikk (Bunnpris) ligger steinkastet unna. Ellers 3-4 min gange til Rema 1000 på Wergeland.

Nærområdet byr også på flere restauranter som Isushi, Nawabs, kinamat og pizzeria. Sats Wergeland ligger også bare 3-4 minutter unna. Ellers kort vei til Brann stadion, Ulriken, Fløyen og Løvsstakken.

Ved normal gange kan man fra leiligheten bevege seg til toppen av Fløyen på ca. 1 time+. Fine rekreasjonsmuligheter rundt Tveitevannet som ligger ved Sletten senter. Barneskole og barnehager finner man også i nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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 murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med aluminiumspanel.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. I tilsynsrapport fra Bergen brannvesen datert 04.11.24 ble det ikke avdekket avvik, men det ble påpekt at skorsteinen har begynt å vise svakhetstrekk innvendig. I tillegg ble det oppdaget en riss i ildstedet sin sideplate. Ble ikke beskrevet som kritisk, men

noe å følge med på. Det står i rapporten at slike sideplater er forbruksvare.

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

Ja, kun av faglært. Diverse el-arbeid i forbindelse med oppussing av leilighet høsten 2020. Faktura og beskrivelse vedlagt.

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

Ja. Sluttkontroll gjennomført av RGR Elektro AS i forbindelse med oppussing av leilighet høsten 2020

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har selv lagt terrassebord på balkong (2021) og altan (2025).

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder gang (5,4m²), bad/vaskerom (2,8m²), soverom (13,8m²), soverom (6,6m²), stue (23,8m²), kjøkken (6,3m²) og kott (0,5m²).

Leiligheten er velholdt og ble i 2020 oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, nytt gulv, malte overflater, samt en del oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Stuen er lys, luftig og romslig. Med beliggenhet på enden av bygget, har man lysinnslipp fra 3 av 4 sider. Her er det rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Med utsikt fra 3 sider har man nydelig utsikt. Østover har man utsikt over Fløyen og Ulriken, og mot vest har man utsikt mot Løvestakken. Det er god plass til både sitte- og spisegruppe i stuen. På kalde kvelder varmer ildstedet godt. Fra stue er det utgang til to balkonger.

Fra balkongene kan man nyte gode solforhold og fin utsikt. Den innebygde balkongen er det eneste av sitt slag i aksjelaget. På sommerstid er det sol fra ca. kl. 07:00 til ca. kl. 22:00.

Kjøkkenet er fra 2020 og har en stilren og moderne utførelse med innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Det er også fin utsikt og mye lysinnslipp på kjøkkenet.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktiske,

innebygde garderober på soverommet. Soverom nummer to er også av god størrelse og passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Garderobeskap medfølger handelen.

Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv på badet.

Det er god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i leilighetens gang. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten tre eksterne boder - en på loftet, og to i underetasjen.

Oppgraderinger utført:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2020.
- Laminatgulvene ble lagt i 2020.
- Sparklet, malt samt montert noen nye gipsplater på veggflatene i 2020.
- Montert nye lamper i 2020.
- Terrasegulvene ble lagt i 2022 og 2025.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Våtrom - Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

Hylle av tre som henger i stue mellom altan og ildsted.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

79776408

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

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

Aksjelaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 750 000

Formuesverdi primær

Kr 892 944

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 571 744

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og ev. oppgradering av 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 765

Andel Fellesgjeld

Kr 74 753

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 26 336

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Inndalens Boligselskap AS

Organisasjonsnummer

929148363

Om aksjeselskapet

Leiligheten er tilknyttet Inndalens Boligselskap AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Opprinnelig lån: 8 600 000

Type lån: Serie

Rentesats: 6,1, Flytende

Nedbetaling: 2063

Årlige avdrag: 215 000

Renter: 496 939

Fellesgjeld for hele boligaksjelaget pr. 31.12.24: 8 223 750,-

Fellesgjeld for andelen pr. 31.12.24: 74 753

Sikringsordning fellesgjeld

Boligaksjeselskapet er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Styret opplyser om at det ikke er planlagt konkrete tiltak som vil påvirke felleskostnad eller fellesgjeld. Aksjelaget har engasjert BOB for å lage en vedlikeholdsplan for bygningsmassen i årene som kommer.

Styregodkjennelse

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

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle beboere skal bidra til at eventuell snø og is utenfor egen oppgang blir fjernet eller strødd.

Forretningsfører

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1307 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På aksjelagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse på eiendommen, datert 19.01.1952.

Tiltaket gjelder 3 etasjers mur- og betongbygning.

Det er utstedt ferdigattest vedr. installasjon av petroleumsbrenner og kaminbrenner.

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.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål iht. kommuneplan.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Minde-Nymark

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 24,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 8,0 %

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 16980000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 08.06.2004

Dekningsgrad: 0,3 %

Reguleringsformål: Gangvei, kjørevei

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 560100

Plannavn: ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64960000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 560000

Plannavn: ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 63230000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 10460000

Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI

Status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 159/311

Endring: Ombygging

Bygningstype: Annen forretningsbygning

Status: Rammetillatelse

Dato: 28.08.2024

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

74 753 (Andel av fellesgjeld)

3 824 753 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 750 (Noteringsgebyr forretningsfører (pr pant))

5 650 (Transportgebyr)

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

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

7 400 (Omkostninger totalt)

15 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 832 153 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 840 053 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 842 853 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 400

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 13 000 Grunnpakke

17 900 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
12 900 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger/overtakelse per stk.
6 000 Fotograf
3 500 Opplysninger forretningsfører
4 000 Takst/tilstandsrapport

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

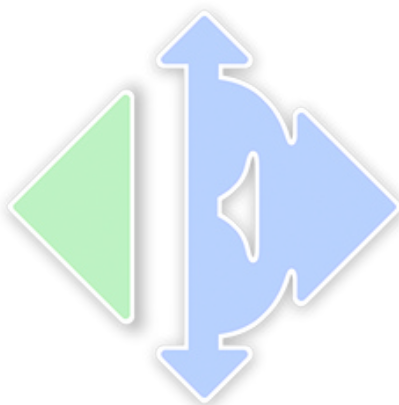
Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

30.05.2025

Vedlegg

Leilighet
Schweigårds vei 19
5063 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.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.

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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.

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: 1307
Hjemmelshaver:	Mads Trøen Larsen og Ingeborg Ese Haga
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1950
Tomt:	13 606 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mads Trøen Larsen og Ingeborg Ese Haga
Befaringsdato:	16.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

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 murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med aluminiumspanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om aksjeselskapet:

Styretsleder: Solveig Karin Solheim

Kontaktperson: Solveig Karin Solheim

Beliggenhet:

Beliggenhet på Kronstad rett utenfor Bergen Sentrum. Leiligheten ligger sentralt på Kronstad, med kort gangavstand til bybanestopp, HVL, butikk, post, Haukeland sykehus, Haukelandshallen og Brann Stadion. På Kronstad ligger også Kronstad hovedgård, Krohnsminde idrettsplass, Kronstad skole, Hunstad skole, Gimle skole, Møllebakken skole, Årstad videregående skole, Kunstsolen i Bergen, Adventkirken, Den Evangelisk- Lutherske Frikirken, tidligere Kronstad stasjon og tettbebygde boligområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 929 148 363

Navn/foretaksnavn: INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 07.05.1941

Takstobjektet:

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2020.
- Laminatgulvene ble lagt i 2020.
- Sparklet, malt samt montert noen nye gipsplater på veggflatene i 2020.
- Montert nye lamper i 2020.
- Terrasegulvene ble lagt i 2022 og 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene 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
3. Etasje	63	0	0	13	62	1
Kjellerboder	0	8	0	0	0	8
Loftsbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	63	13	0	13	62	14
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,4m²), bad/vaskerom(2,8m²), soverom(13,8m²), soverom(6,6m²), stue(23,8m²), kjøkken(6,3m²), kott(0,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,7m²), ekstern bod(3,2m²).

Loft: Ekstern bod(5,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/05/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:**TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt 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.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøle- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.
Vinduene er fra 2011.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2011.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,1m².
Fra stuen er det utgang til balkong på 3,9m².

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,95m og 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

En av balkongene har boligrom på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne 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. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør 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.

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.
Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det er ikke lokalisert drengsløsning i fordelerskapet. Fordelerskap skal være utstyrt med drengåpning som ledes til rom med sluk. Drengsløsningen skal forhindre skader og synliggjøre en eventuell lekkasje, forholdet utgjør en risiko for skader dersom lekkasje oppstår.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kott og er av typen OSO 110 liter.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, oppgradering bør påregnes.

Merknader:



Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt 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.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,95m og 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

En av balkongene har boligrom på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det er ikke lokalisert dreosløsning i fordelerskapet. Fordelerskap skal være utstyrt med dreksåpning som ledes til rom med sluk. Dreosløsningen skal forhindre skader og synliggjøre en eventuell lekkasje, forholdet utgjør en risiko for skader dersom lekkasje oppstår.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250147	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Ese Haga	Mads Trøan Larsen
Gateadresse	
Schweigårds vei 19	
Poststed	Postnr
BERGEN	5063
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I tilsynsrapport fra Bergen brannvesen datert 04.11.24 ble det ikke avdekket avvik, men det ble påpekt at skorsteinen har begynt å vise svakhetstrekk innvendig. I tillegg ble det oppdaget en riss i ildstedet sin sideplate. Ble ikke beskrevet som kritisk, men noe å følge med på. Det står i rapporten at slike sideplater er forbruksvare

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse el-arbeid i forbindelse med oppussing av leilighet høsten 2020. Faktura og beskrivelse vedlagt

Arbeid utført av

RGR Elektro AS

Filer

[Faktura - oppussing 2020.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll gjennomført av RGR Elektro AS i forbindelse med oppussing av leilighet høsten 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv lagt terrassebord på balkong (2021) og altan (2025)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250147

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250147

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Ese Haga	20da2e9bfd37490a9f194 33d0917092917e47694	27.05.2025 19:54:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Larsen	d591ac6e7c230a2ed5687 db6304c21a16a1d719f	27.05.2025 19:53:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

HUSORDENSREGLER

for

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1. Alminnelige ordensregler

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

§ 2. Bruken av fellesområder

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

§ 3. Bruken av leiligheten med tilhørende rom

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

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

VEDTEKTER

for

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1.

Formål.

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

Forretningskontoret er i Bergen.

§ 2.

Aksjer – ansvar.

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

Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

§ 3.

Aksjonærene.

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

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

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

§ 4.

Overføring av aksje – godkjenning.

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

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

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

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

§ 5.

Bruksoverlating.

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

§ 6.

Styre.

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

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

Lederen velges ved særskilt valg.

Gjenvalg kan finne sted.

Styret velger selv nestleder og sekretær.

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

§ 7.

Styrets vedtak.

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

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

§ 8.

Firmategning.

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

§ 9.

Generalforsamling.

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

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

På den ordinære generalforsamling behandles og avgjøres:

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

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

§ 10.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

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

§ 11.

Revisor.

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

§ 12.

Ekstraordinær generalforsamling.

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

§ 13.

Valgkomité.

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

§ 14.

Stemmerett – fullmektig.

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

§ 15.

Endringer i vedtektene.

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

§ 16.

Forholdet til aksjeloven og borettsloven.

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

Sist endret på generalforsamling 19. april 2016.

Til aksjeeiere i
Inndalens Boligselskap AS

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

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

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

Se saksvedlegg.
- 7. Valg**

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

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

Bergen, 10. april 2025

Styret i Inndalens Boligselskap AS

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

FULLMAKT

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

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

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

(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2024

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

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

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

Bergen, 27.01.2025

Solveig Karin Solheim
styreleder

Trude Fondenes
styremedlem

Adrian Perez Navarro
styremedlem

Eisabeth Hesjedal
vara

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Fordringer

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

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

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

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

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

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

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

Note 4 Egenkapital

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

Note 5 Anleggsmidler

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

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

Note 6 Langsiktig gjeld

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

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

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

Avdrag kr 215 000 pr. år. Serielån.

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

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

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

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

Note 9 Aksjekapital

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

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

Note 10 Fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

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

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselskap AS

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 13. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesheim, Rune

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 08:29:51 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Inndalens Boligselskap AS

INNBETALINGER

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

UTBETALINGER

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

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

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

09.04.2025

SAKSVEDLEGG TIL GENERALFORSAMLINGSINNKALLELSEN

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

Forslaget lyder:

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

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

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

Styrets kommentar:

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

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

Forslaget lyder:

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

Styrets kommentar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

Protokoll fra ordinær generalforsamling 23. april 2025

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

1. Konstituering

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

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Solveig Karin Solheim.

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

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

2. Regnskap for 2024

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

Likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

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

4. Forslag fra aksjonær Hege Ytreøy om grillforbud på balkong

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

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

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

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

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

Generalforsamlingsreferat

side 1

7. Valg

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

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

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

Det lot seg ikke gjøre å velge valgkomité.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30.

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

Solveig Karin Solheim

Trude Fondenes

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

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

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

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Solveig Karin Solheim

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

Trude Fondenes

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

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Nabolagsprofil

Schweigårds vei 19 - Nabolaget Minde - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	3 min 0.3 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	12 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	7 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

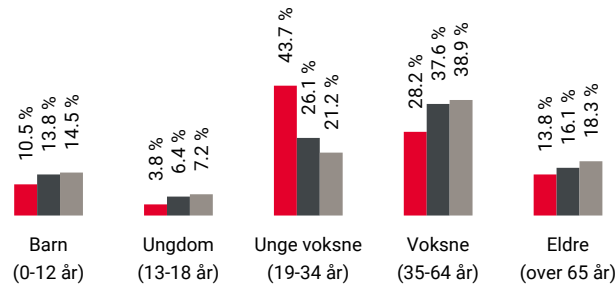
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Inn dalen (1-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	7 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	3 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



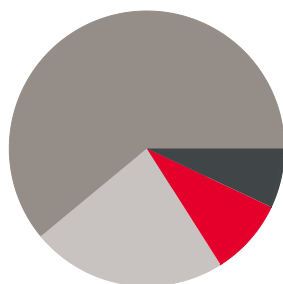
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

⚽	Nymarksbanene	7 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.5 km	
⚽	Fridalen skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
🚴	SATS Wergeland	6 min	🚶
🚴	Sammen Kronstad	12 min	🚶

Boligmasse

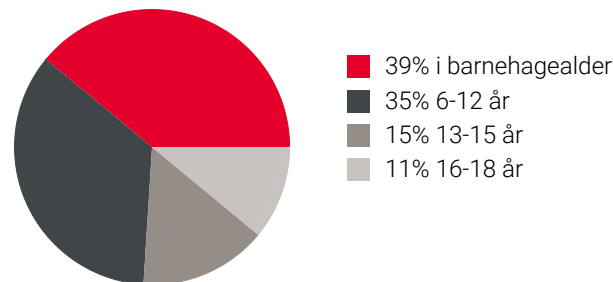


9% enebolig
7% rekkehus
61% blokk
23% annet

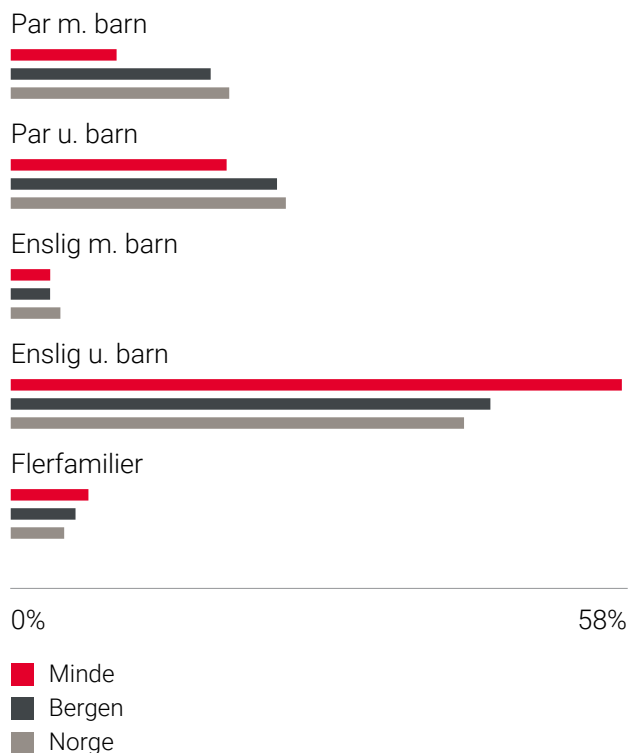
Varer/Tjenester

🛍️	Sletten Shoppingsenter	17 min	🚶
🏪	Vitusapotek Minde	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

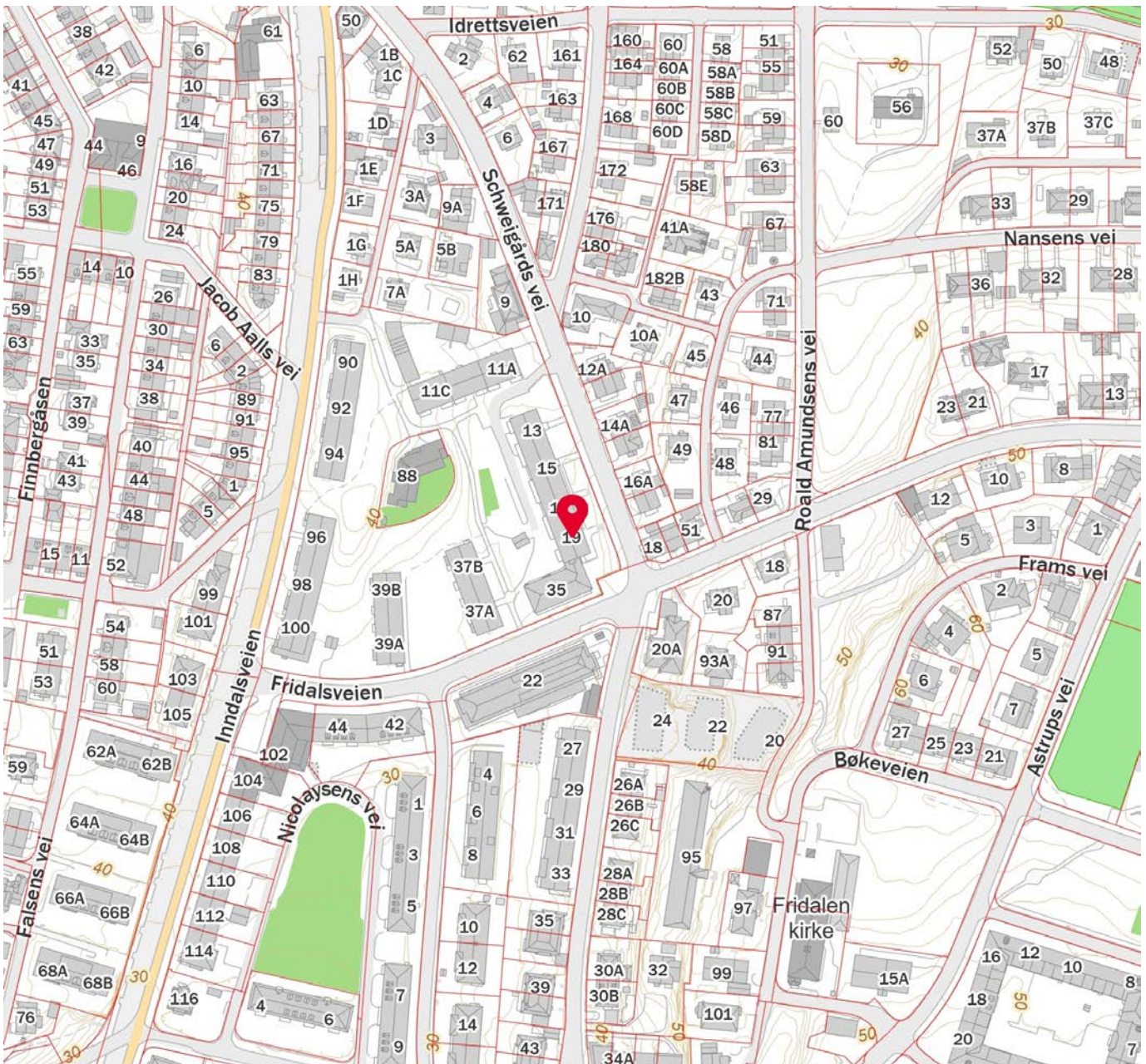
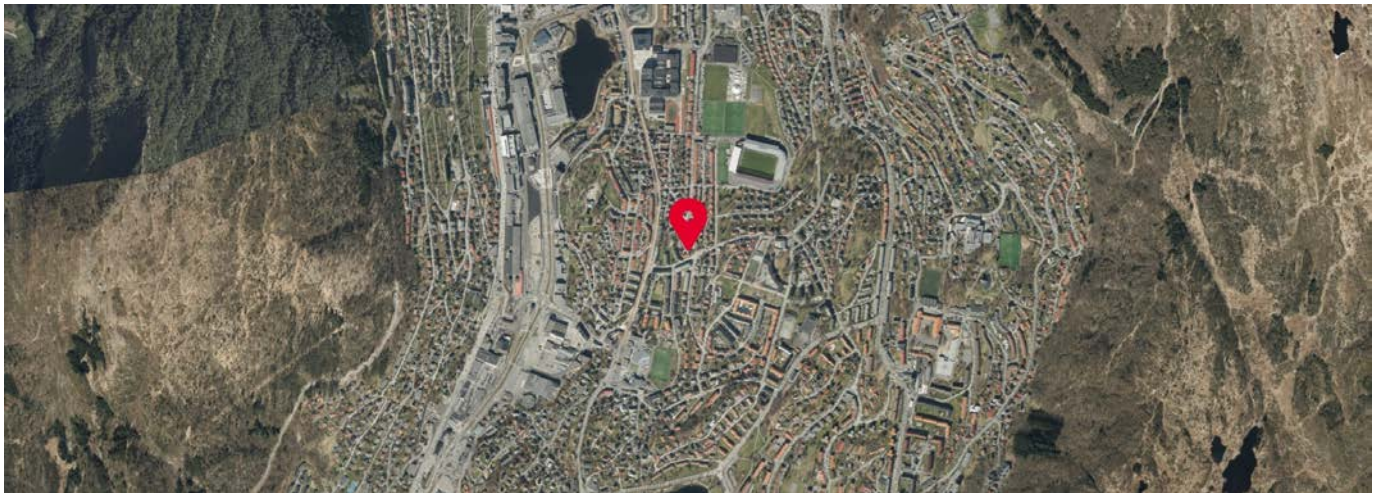


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Schweigårds vei 19
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre