



*INNDALSVEIEN 94
FRIDALEN*



INNDAALSVEIEN 94
FRIDALEN

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
12	Plantegning
23	Området
24	Økonomi
25	Om Aksjelaget
26	Offentlige forhold
29	Øvrige kjøpsforhold
31	Megler
33	Vedlegg
34	Takst
51	Egenerklæring
57	Energiattest
65	Forretningsførerinfo
98	Kommunalinformasjon



INNDALSVEIEN 94 FRIDALEN

W Eiendomsmegling ved Benjamin Bødtker og Victoria Giske har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten med en sentral beliggenhet på Kronstad. Boligen har en ypperlig beliggenhet i forhold til Høyskolen på Vestlandet, Odontologen og Haukeland.

Følgende kan fremheves:

- * Endeleilighet med gjennomgående fine lysforhold
- * Balkong med gode solforhold
- * Svært god planløsning og store gode soverom
- * Rett ved butikk, Sats og flere restauranter
- * Kort vei til fine tur og rekreasjonsmuligheter
- * Passer like godt for en familie som for en student

Alt i alt er dette en super leilighet med ypperlig beliggenhet. Velkommen på visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.400.000,-

Fellesgjeld

81.818,-

Totalpris

3.497.468,-

BRA-i

74 m²

Total BRA

96 m²

Antall soverom

3

Eierform

Aksje

Byggeår

1950

Etasje

2

Felleskostnader

4.557,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6006924

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

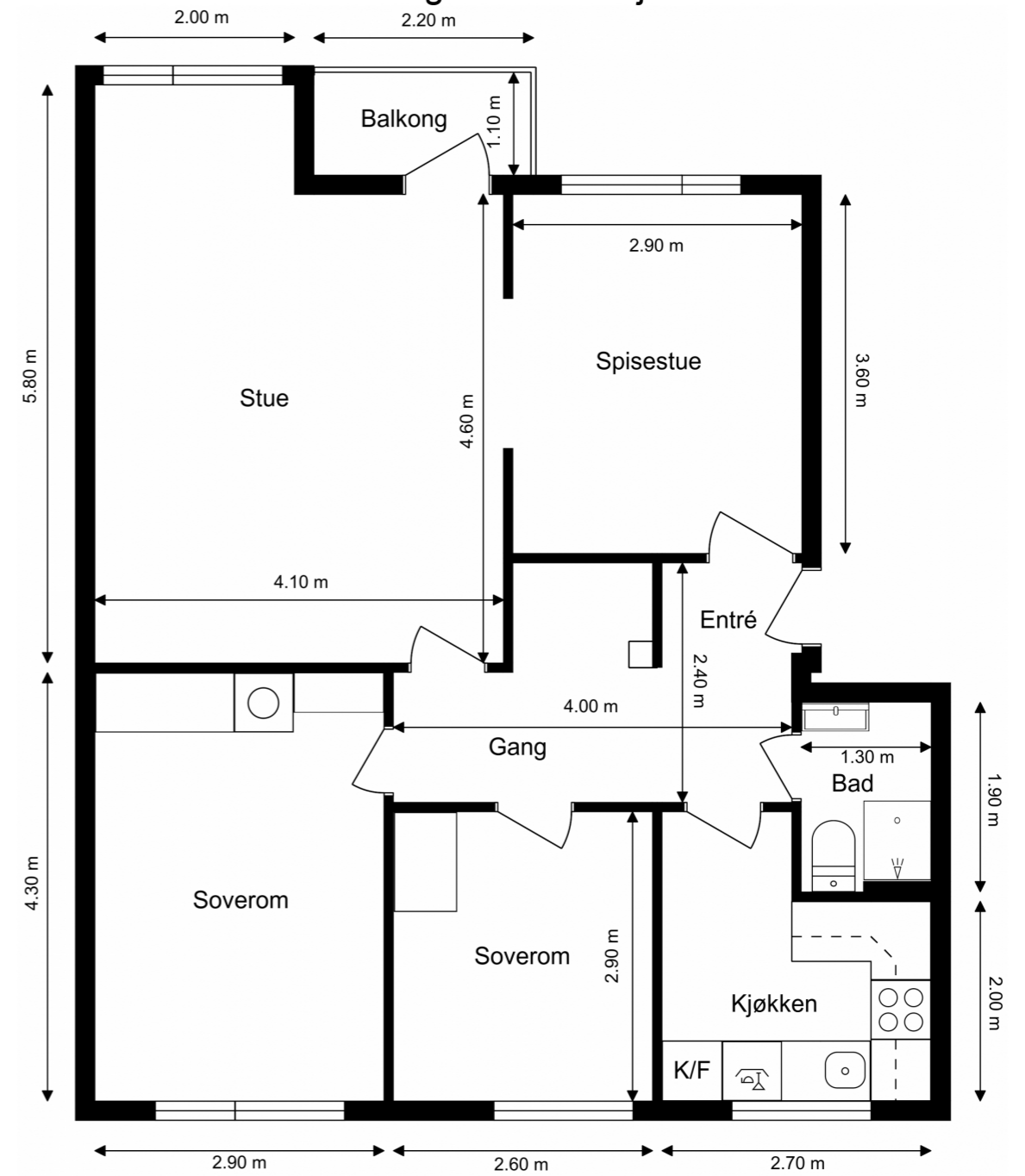
Benjamin Bødtker

Partner / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
benjamin@wmegling.no

986 86 586



Inndalsveien 94, 5063 BERGEN
Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15054967

PLANTEGNING



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmedling ved Benjamin Bødtker og Victoria Giske har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten med en sentral beliggenhet på Kronstad. Boligen har en ypperlig beliggenhet i forhold til Høyskolen på Vestlandet, Odontologen og Haukeland.

Følgende kan fremheves:

- * Endeleilighet med gjennomgående fine lysforhold
- * Balkong med gode solforhold
- * Svært god planløsning og store gode soverom
- * Rett ved butikk, Sats og flere restauranter
- * Kort vei til fine tur og rekreasjonsmuligheter
- * Passer like godt for en familie som for en student

Alt i alt er dette en super leilighet med ypperlig beliggenhet. Velkommen på visning, husk påmelding!

ADRESSE

Inndalsveien 94

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 162, BNR 1307, AKSJESELSKAPETS ORG.NR. 929148363, leilighet nr. 29, aksje/gjeldsbrev nr. 29 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

EIERFORM

Aksje

EIER

Eirik Friele Langeland
Åshild Aarø

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 74 kvm

Total bruksareal: 96 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

2.etg: 74 kvm BRA-i / 3 kvm TBA

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm.

I tillegg disponerer boligen to eksterne boder i underetasjen og en ekstern bod med skråtak på loft. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Ifølge eier inneholder Aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av aksje-eierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, vaskekjeller, tørkeloft, tilfluktsrom, fellesbod og lekeplass.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset



balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

BYGGEÅR

1950

TOMT

Felles eiet tomt. Tomten er felles for aksjelaget og er opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

13.605.6 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Andreas Lance Landsvik fra Anticimex.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Fasaden er kledd med liggende

kledning av metall.

Takkonstruksjoner:

Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner.

Vinduer/dører:

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.):

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak

nødvendig):

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt:

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon:

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke er oppdaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad:

- Ventilasjon
- Vannrør
- Sanitærutstyr / innredning
- Overflater vegger
- Overflater gulv
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner
- Fallforhold (gulv)
- Avløpsrør (inkl. sluk)

Kjøkken:

- Ventilasjon
- Varmtvannbereder

- Vannrør	bruken av hele boligen til andre. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- Overflater gulv	
- Innredning	
- Avløpsrør	
Øvrige rom:	I innkalling til generalforsamling 2024 viser styret til følgende:
- Ventilasjon (gjelder kun for P-rom)	"Reglene i borettslagsloven § 5-5 sier at: «Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.»
- Overflater gulv	Videre kan man etter borettslagsloven § 5-6 med godkjenning fra styret overlate bruken dersom «andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken». Også her kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, og i disse tilfellene gjelder ingen øvre tidsgrense."
- Innerdører	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):	
- Skorsteiner inne i boligen	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):	
- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
- Stakeluke	
- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
Elektrisk anlegg:	
- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
Dører og vinduer:	
- Dører	
Balkonger, terrasser, veranda etc:	
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	For ordens skyld informeres det om at varmekablene på badet ikke fungerer. Selger informerer om følgende: " Jeg har vært i dialog med M-Tek (https://m-tek.no/) som mest sannsynlig kan feilsøke og reparere varmekabler for ca. kr. 10.000,-. De vil lokalisere feilen, fjerne en flis, reparere evt. feil og tette membran igjen."
TG IU Ikke undersøkt:	
Radon:	
- Radon	
For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.	Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.
ADGANG TIL UTLEIE	ENERGIMERKE
Med godkjennelse fra styret kan aksjeeieren overlate	Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no . Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Inndalens Boligselskap AS er et boligselskap på Kronstad.
Forretningsfører er A-S Eiendomsforvaltning.
Styretsleder er Barbro Worren, tlf. 95 80 68 70, e-post barbroworren@gmail.com.

Følgende informasjon er hentet fra dokumentet "Informasjon till ny beboer" som følger vedlagt i salgsoppgaven:

"Avfall

Stasjoner der en kan kaste boss finnes på:

- Baksiden av Inndalsveien 100
- Begge sider av lekeplassen
- Plassen ved Schweigårds vei 11

Vaskeri:

Det er fellesvaskeri i Inndalsveien 100. Det benyttes betalingskort for å starte vaskemaskinen. Det koster 25 kr for en vask. Depositum for vaskekortet er 100 kr.

Kortet kan fylles opp med 300 kr eller 600 kr. Det tilsvarer 12 eller 24 vask.

Innbetaling gjøres til kontonummer: 3411.05.35505 og merkes med "vaskeri". Ved kjøp av vaskekort må innbetalingen merkes med «depositum 100 kr vaskekort». Kontoutskrift av innbetaling til vaskeri må framvises ved henting av kort/påfyll.

Renhold

Renhold av trappeoppganger utføres av eksternt firma.

Tekniske innretninger

Det er ikke tillat å installere varmepumper, baderomvifter og lignende. Innretninger som produserer støy kan være til sjenanse for øvrige beboere og forstyrre deres nattesøvn.

Oppussing:

Husordensreglene angir krav til hvilke tider det kan

utføres støyende arbeid samt hvilke materialer som kan brukes. Rivning eller endring av vegger må være godkjent av styret. Ved oppussing av rom med pipe må ikke pipens overflate dekkes med plater eller tapet. Hensikten er at eventuelle sprekker i pipen skal kunne oppdages."

Følgende fremkommer i husordenreglene om dyrehold:

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

"Uttra fra innkalling til ordinær generalforsamling 2024:

"4. Endring av dugnadsordning

Forslag fra aksjonærer:

- a. Øke månedlig beløp for innbetaling av dugnadspenger fra kr 45 til kr 100.
- b. Avholde dugnad to ganger i året.
- c. Opprette dugnadsgruppe som kan gå sammen en gang i måneden for å koste og plukke boss og se til fellesarealene.

5. Rydding av fellesarealer

Forslag fra aksjonær: «I fellesarealene i kjelleren hvor jeg bor er det mye rot og ting. Dette er både i gamle vaskekjeller, sykkelbod og i arealer generelt. Noe av dette er fra tidligere beboer, bla. sofa og andre møbler. Jeg vet ikke hvem som eier alt det andre som er der. Tror det er samlet opp over lang tid. Dette er kanskje et problem hos andre og. Det oppleves som forsøpling og lite trivelig. Bør fellesarealer tømmes på dugnad med innleid container eller er det beboerne i inngangen som selv må rydde etter andre?»

6. Bruk av boder til vaskemaskin/frys o.l.

Spørsmål fra aksjonær: «Er det mulig å bruke kjellerbod til dette? Har registrert at det er bruk av vaskemaskin i kjellerbod hos oss. Er dette noe andre beboere og kan gjøre? Hvor tas strømmen i så fall fra?»

7. Utleie av leiligheter

Spørsmål fra aksjonær: «Hvor lenge kan eier av leilighet leie ut og ikke bo i leiligheten selv? Finnes det oversikt over hvilke leiligheter som er utleid og hvor lenge de har vært utleid. Leilighetene i boligselskapet er attraktive for utleie pga sentral beliggenhet og god størrelse, men utleie er i noen tilfeller med å skape utrivelig bomiljø for de andre rundt.»

Styrets merknad:

Reglene i borettslagsloven § 5-5 sier at: «Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.»

Videre kan man etter borettslagsloven § 5-6 med godkjenning fra styret overlate bruken dersom «andelseigaren skal vere borte mellombels som følge av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken». Også her kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, og i disse tilfellene gjelder ingen øvre tidsgrense.

Styret har via forretningsfører oversikt over bruksoverlating i de tilfeller det er søkt om det."

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, felleskostnader, innboforsikring, brøyting av felles privat vei etc.

SAMMENDRAG SELGERS

EGENERKLÆRING

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Ja. Av tidlige eier fremkommer følgende:

- 1) Dårlig helling til sluk dusj
- 2) Noe dårlige fuger på gulv.
- 3) Feil på varmekabler og en stikkontakt. Mer info på spørsmål om elektrisk anlegg."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

"Ja, både av faglærte og ufaglærte. 24 Center AS. Arbeid utført av rørlegger fra 24 Center AS i 2024: Skrapt vekk gammel silikon i dusjen og påført ny silikon. Sett over koblinger på badet. Sett over monteringen av møbler. Alt ok.

Baderomsinventar modernisert i 2020/21 av huseier:

- Skiftet servant/vask og blandebatteri
- Satt inn nytt dusjsett og blandebatteri for dusj
- Satt inn ny dusjdør og dusjlist
- Skiftet avløp for vaskemaskin fra frittstående til kobling i sluk under vask

Tidligere eier gjorde følgende:

Lagt ny tetting på gulv rundt toalett, montert dusjlist på gulv, etterfylt deler av fuger på gulv i dusj."

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

"Ja. Faktura fra 24 Center AS."

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

"Ja. Av tidligere eier fremkommer følgende:

Boligselskapet byttet i 2011 ene rekken med kjellerboder grunnet mott i skillevegger. Det er ikke oppdaget problemer etter dette."

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

"Ja. Av tidligere eier fremkommer følgende:

- 1) Ved ett tilfelle ble det klaget på eim i etasjen over. Fagfolk som ble involvert fortalte at dette kan oppstå i oppstart av fyring før pipe har blitt varm. Forebygging skjer ved at beboere i bygget lar veggventiler og vindusventiler stå åpne samt holder dører til kjøkken og bad lukket.

2) Hull etter forrige vedovn ble tettet av A2G i 2012.

3) Originalt er garderobeskap bygget inntil pipe på ene soverommet. Ved eventuell oppussing av dette rommet må det sørges for at pipen ikke dekkes til og at avstand mellom pipe og eventuelt skap er 10 cm.

Nåværende huseier har ikke hatt problemer med eim."

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

"Ja. Av tidligere eier fremkommer følgende:

Boligselskapet engasjerte i 2014 Sweco Norge AS for vurdering av grunnforholdene. Konklusjonen bekrefter at byggene antas å stå på fast grunn men at det er setninger i deler av fyllmassene rundt byggene."

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. Fra tidligere eier fremkommer følgende:

1) Det ble fjernet et fuglereir fra veggventil i kjøkken i 2012.

2) Uten å ha vært til sjenanse for beboere finnes det fra tid til annen fluer, møll og enkelte klannere i vinduskarmen. Boligselskapet har engasjert Nokas Skadedyrkontroll angående klannerne. Deres vurdering så langt er at det er sebraklannere som har kommet inn i konstruksjonen men som normalt dør ut over tid.

3) Boligselskapet har avtale med Nokas

Skadedyrkontroll for bekjempelse av rotter og skadedyr. I tillegg er skadedyr/insekter dekket av boligselskapets forsikring.

Nåværende eier har ikke hatt problemer med skadedyr eller insekter."

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

"Ja. Nåværende eier har sett totalt rundt 10 skjeggkre på bad i løpet av 5 år."

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

"Ja. Av tidligere eier fremkommer følgende:

- 1) Feil på takrenne og nedløp førte til drypping på balkong i 2017. Dette ble utbedret samme år av fagfolk engasjert av boligselskapet.
- 2) Boligselskapet er kjent med at vann kan finne veien inn dersom det oppstår oversvømmelse på balkong. Boligselskapet jobber med utbedringer av gulv på balkonger samt påminnelser til beboere om at sluk på balkonger må renses jevnlig.

Nåværende eier har ikke hatt problemer med overnevnte."

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun faglærte. A2G Eiendomsdrift og Nokas. Feil på takrenne og nedløp førte til drypping på balkong i 2017. Dette ble utbedret samme år av fagfolk engasjert av boligselskapet."

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

"Ja, både faglærte og ufaglærte / egeninnsats.

Bergen Elektro Team AS. BKK utførte tilsyn i Desember 2023, og følgende har blitt utbedret av elektriker fra Bergen Elektro Team i 2024:

- Ny stikkontakt kontor/barnerom

- Ny lysbryter kontor/barnerom
- Varmtvannsbereder kontrollert og godkjent

BKK har installert ny strømmåler i sikringskap for å automatisk rapportere strømforbruk (2021/22).

Nåværende huseier satt selv inn ny komfyr, kjøleskap, kjøkkenventilator og oppvaskmaskin på kjøkken i 2020. Huseier fjernet og et skap på bad i 2020, ledninger er forseglet med elektrikertape bak speil.

Av tidligere eier fremkommer følgende:

- 1) Jordfeil på varmekabler i baderomsgulv. Ukjent årsak. Sjekket av Bergen Elektroservice i 2012.
- 2) Ene stikkkontakten på bad ble fjernet grunnet gjentagende sikringsbrudd.
- 3) Lokk på lysbryter i stue og på kjøkken er byttet av tidligere huseier.
- 4) Sikringer og el-anlegg for leilighet ble byttet av Åge J. Monsen AS i 2002/2003.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

"Nei. Av tidligere huseier fremkommer følgende: Boligselskapet har kopi av samsvarserklæring fra 2002 for naboileilighet som fikk oppgradert el-anlegg av samme firma."

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

"Ja. Kontroll utført 2023, utbedringer nevnt i punkt 13 utbedret av elektriker i 2024. Etter utbedringer fikk leiligheten godkjent kontroll og saken ble avsluttet."

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

"Ja. Det finnes en tidligere tilstandsrapport/boligsalgsrapport."

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold

vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
"Ja. Generalforsamling avholdes 11. April 2024 med forslag om å øke månedlig beløp for innbetaling av dugnadspenger fra 45 kr til 100 kr."

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
"Ja. Har ikke sett skjeggkre i gang, kjeller eller andre boliger, men har sett et fåtall skjeggkre på vårt bad."

TILLEGGSKOMMENTAR

"Nåværende huseier har gjort følgende:

2020:

- Sparklet og malt vegger i spisestue, gang, kjøkken, barnerom og soverom. Malt stue.
- Ny enstavsparkett av eik lagt i alle rom (ikke bad), samt listarbeid utført av tømmer.
- Nye baderomsmøbler: vask, blandebatteri, dusjssett, dusjdør, hylle

- Satt inn oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, kjøkkenventilator. Malt fronter og skiftet håndtak.

2022:

- Diverse listverk for dørkarmer
- Satt inn plassbygd benk og blomsterkasse til balkong, samt innfellbart bord

2024:

- Diverse ny maling dør, gang, stue, listverk, kjøkkendører og baderomsdører
- Slipt og oljet benkeplate kjøkken
- Bygget boks over kjøkkenventilator

Kommentarer:

- Litt knirk i gulv i gang/kjøkken og stue
- Knapp toalett litt treg
- Nye vinduer i 2010, lydisolerte vinduer og balkongdør i front (ut mot vei)
- Lydisolerende ventiler i front (2010).

Lyspærer/Philips Hue system følger i utgangspunktet

ikke med (gjelder ikke spotter i tak gang/kjøkken). Taklampe barnerom, rund vegg Lampe spisestue og vaskemaskin følger heller ikke med.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer på kjøkken medfølger: Alle
Følgende hvitevarer på bad medfølger: Ingen
Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løssørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven. Link til liste:
<https://nef.no/wp-content/uploads/2019/11/L%C3%B8s%C3%B8relisten-gjeldende-fra-1.-januar-2020-3.pdf>

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:
- Lyspærer/Philips Hue system (gjelder ikke spotter i tak gang/kjøkken).
- Taklampe barnerom
- Rund vegg Lampe spisestue
- Vaskemaskin

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

RADONMÅLING

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

beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Velkommen til Inndalsveien 94. Boligen har en attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde. Stikkord for området er sentralitet, solrikt og nærhet til by og fjell. Området er ypperlig for mennesker i alle aldersgrupper og livssituasjoner og skiller seg ut i mengden med tanke på at den "krysser av" på så mange "sjekkpunkt".

Dersom du skal studere kan det nevnes at Haukeland, Haraldsplass og den Nye Høgskulen på Vestlandet alle ligger i gangavstand. Det at boligen ligger langs Bybanetraséet gjør også veien kort til alle øvrige studieplasser.

Dette er også en bolig og et område man kan vokse i. Nærområdet er meget barnevennlig, med kort vei til ballbaner, lekeplasser, skoler og barnehager. Man finner flotte turområder som frister i like ved. Leaparken ligger på Minde sør for Solheimsvannet, og er snaue 40 mål stor. Denne grønne lungen er ukjent for mange, selv om den ligger sentralt til ikke langt fra boligen. Christieparken med Møllehuset er et stort historisk parkområde i nærheten. Parken benyttes flittig av beboerne i området både sommer og vinter. Leaparken er også et flott friområde for avslappende dager.

Med kort vei til buss og Bybane, er det enkelt å komme seg til og fra sentrum og ikke minst til Flesland omtrent døgnet rundt. Bybanen har trasée i Inndalsveien, ca. 2 minutters gange fra boligen. Sletten kjøpesenter i motsatt retning tilbyr et bredt utvalg butikker, inkl. vinmonopol og post. For den sportsinteresserte tilbyr naturligvis Brann Stadion på et rikt utvalg av fantastiske fotballkamper, mens Haukelandshallen gir mulighet for sportsaktiviteter for store og små. Ellers må også Nymarkanlegget, Bergenshallen, Gimlehallen og Turnkassen nevnes, da

alle ligger i nærområdet.

Kr 81.818,-

For den tur- og friluftinteresserte kan det være verdt å merke seg at det er ca. 15 minutters gange til Ulrikens mektige fot. Herfra kan du enten ta Ulriksbanen helt til topps og gå inn på Vidden, eller du kan ta bena fatt og spasere opp fjellsiden.

ADKOMST

Det enkleste på visningsdagen er å parkere utenfor Årstad Brannstasjon barnehage og spasere ned til boligen. Alternativt er Bybanen et godt valg. Gå av ved stoppet "Brann Stadion" eller "Wergeland".

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Informasjon hentet fra Bergen kommune sine sider: Bil nr. 1: Kroner 420 per måned. Bil nr. 2: Kroner 630 per måned. For firmabil koster det kroner 1530 pr. måned.

Elbil: Elbiler får 25 prosent rabatt for beboerparkering.

Besøkende: Besøkende kan betale med appen P i Bergen eller på automat i boligsonen. Pris kr 23 per time og kr 345 per døgn.

Boligen tilhører sone 28. Boligen ligger også like ved sone 30.

Styreleder opplyser om følgende: "Vi har ca. 20 garasjer hvor beboer kan sette seg på liste, der er pr i dag venteliste usikkert på hvor lang tid det kan ta, foreslår å sette seg på den listen. Ingen ledig pr i dag. Vi har en parkeringsplass ute, vi har ikke el bil lading men flere offentlige i nærheten."

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.400.000,-

FELLESgjELD

OMKOSTNINGER

3.400.000,- (Kjøpesum)

81.818,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

5.650,- (Transportgebyr/Eierskiftegebyr)

1.750,- (Pantenoteringsgebyr)

8.250,- (Boligkjøperpakke TRYG (valgfritt))

15.650,- (Omkostninger totalt)

3.497.468,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.497.468,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 929.541,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.532.256,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om

fastsettelse av formuesverdien.

FELLESgjELD

Kr 81.818,-

ANDEL FELLESFORMUE

Kr 15.299 pr 31.12.2023

FELLESKOSTNADER

Kr 4.557,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Følgende fremkommer i brev mottatt fra forretningsfører:

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

Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. 3,8 % avdrag og 8,7 % renteutgifter.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som aksjeselskapet til enhver tid har inngått.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Fellesgjeld for hele boligaksjeselskapet er kr. 8.438.750,- pr. 31.12.2023.

Bank: Handelsbanken

Oppr. lån: kr. 8.600.000,-

Type: Serie

Rentesats: 5,850% flytende

Nedbet.: 2063

Årlige avdrag: kr. 215.000,-

Årlige renter: kr. 489.411,-

REGNSKAP

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 706.224,-.

Aksjelaget har per 31.12.2023 disponible midler på kr. 1.520.540,-.

Styreleder opplyser følgene om det negative resultatet: "Vi har asfaltert og i den forbindelse ble det tatt opp ett nytt lån. I budsjettet for i år ligger det opp til et lite overskudd."

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM AKSJELAGET

AKSJELAG

Inndalen Boligselskap AS

ORG.NR.

929148363

AKSJENUMMER

29

FORRETNINGSFØRER

AS Eiendomsforvaltning

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

SIKRINGSORDNING

Et aksjelag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av aksjeeierne ikke betaler sine felleskostnader må aksjelaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige aksjeeierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre aksjeeiere ikke betaler sine felleskostnader. Aksjelaget har imidlertid legalpant i aksjen beregnet oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp), og manglende betal av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av aksjelaget.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Det oppfordres til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og husordensregler. Aksjelagets vedtekter og husordensregler medfølger i salgsoppgaven.

AKSJELAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

KLP

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

79776408

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Boligselskapet har ikke egen vaktmester. Utbedringer på bygninger og fellesområder utføres av eksterne firma ved behov. Det er ingen dugnadsplikt da dugnadspenger inngår i husleien. Beboere som ønsker det, kan bidra med vedlikehold av fellesområder mot en moderat kompensasjon. Vedlikehold av leilighet med tilhørende rom er den enkelte aksjonærs ansvar. Alt vedlikeholdsarbeid må utføres i henhold til lover og forskrifter.

OFFENTLIGE FORHOLD**TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

Aksjelaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i aksjen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader og andre krav aksjelaget kan knytte til aksjeieren. På grunnboksbladet til aksjelagets eiendom er det tinglyst pant for aksjelagets fellesgjeld og aksjeeiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare aksjeeiere i boligbyggelaget og bare fysiske

personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i aksjelaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én aksje.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen.

På aksjelagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

4601/162/1307:

20.12.1921 - Dokumentnr: 911768 - Bestemmelse om kloakkledn

27.01.1922 - Dokumentnr: 911674 - Bestemmelse om kloakkledn

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

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

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

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

24.11.1961 - Dokumentnr: 9092 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.

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

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

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

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

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

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

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger "Innflytningstillatelse i rubr. bygg" datert 25.11.1950.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er

byggemeldt/godkjent.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspålytende tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan på grunnen fra 2004 med plannavn "ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND", dekningsgrad 0,3%. Reguleringsformål gangvei (0,3 %) og kjørevei (< 0,1 % (0,1 m²)).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52.

Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og er av plantypen "mindre reguleringsending" med ikrafttredelsesdato 30.09.2008. Saken gjelder søknad om endring av mindre del av vegareal til boligformål. I tillegg er det søkt om ny avkjørsel over arealet. Hjemmelshaver av det regulerte veiarealet er Bergen kommune.

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

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynsone kulturmiljø, Minde-Nymark (100%).

Området karakteriseres av rekkehus, tomannsboliger og villaer, flere er tegnet av arkitekt Leif Grung.

Reguleringsmessig svært interessant område som viser rådende planidealer fra første halvdel av 1900-tallet. Områdene ved Nymark og Finnbergåsen består av særegne boligområder fra 1920-tallet hvor ideene om hagebyen og selvbyggeriet står

sentralt. Boligprosjekter som Johan Sverdrups vei, Nansens vei, St. Olavs vei, Falsens vei, Inndalsveien, og Finnbergåsen representerer flere ulike typer hagebybebyggelse. Her inngår både en- og tomannsboliger i rekke, og større helhetlige boliganlegg. Både forhagene og de større bakhagene utgjør en viktig del av denne bebyggelsesstrukturen.

- Området karakteriseres av høy arkitektonisk kvalitet og gode materialvalg, eventuelle nye tiltak skal utformes i samspill med de bygde omgivelsenes karakter, og med god terrengtilpasning.

- Eventuelle nye tiltak skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse

- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Hensynssone faresone, luftkvalitet rød sone (100%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO₂). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone for veistøy gul sone (24,4%) og veistøy rød sone (8,0%). Dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan "ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS" avsatt til nåværende - boligområder (100%).

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Hensikten med planen er å legge til rette for en bymessig utvikling av området. Gnr. 159 bnr. 396 reguleres til boligfortetting, tilpasset strøkskarakteren, med tilhørende atkomst, parkering og fellesarealer. Trafikksituasjonen i Falsens vei forbedres med revidert gateløp samt fortau og hensynssoner for friskt.

Plannavn: ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan" med ikrafttredelsesdato 08.04.1921. Megler har forsøkt å finne ut hva planen omhandler, men ikke funnet svar på dette.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering" med ikrafttredelsesdato 21.06.2017. Planens intensjon er å legge til rette for fortetting med kvalitet. Etablere gangvegen GV1-2 som en attraktiv tverrforbindelse og inneholder bestemmelser for utbygging av regulert område.

Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan" med ikrafttredelsesdato 27.08.1949. Planen inneholder bestemmelser for utbygging i det regulerte området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr/Bnr 160/369 (Schweigårds vei 20-24). Det foreligger en igangsettingstillatelse vedrørende garasjeuthus annekst til bolig datert 20.06.2022. Gnr/Bnr 160/356 (Roald Amundsens vei 89). Det foreligger en igangsettingstillatelse vedrørende

tilbygg rekkehus datert 08.08.2023.

Gnr/Bnr 162/1203 (Nansens vei 51). Det foreligger en "Meldingssak registrer tiltak" vedrørende garasjeuthus annekst til bolig datert 24.10.2011.

Gnr/Bnr 162/1302 (Schweigårds vei 1 E). Det foreligger en "Meldingssak registrer tiltak" vedrørende garasjeuthus annekst til bolig datert 14.03.2012. Det fremkommer følgende overskrift på Bergen kommune sine sider "Tilbygg bolig - terrasse og oppføring av frittstående bod".

Gnr/Bnr 162/1302 (Schweigårds vei 1 E). Det foreligger en "Bygning godkjent for riving/brenning" vedrørende garasjeuthus annekst til bolig datert 16.03.2012.

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "Planinformasjon med plankart og tegnforklaring".

VEI, VANN OG AVLØP

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

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er

mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

Kontakt megler om en ønsker å bli satt i kontakt med noen som kan hjelpe vedrørende finansiering.

MEGLERS VEDERLAG

Meglere vederlag er avtalt til: 1,22 % (inkl. fellesgjeld)
Markedsføring: kr. 13.900,-
Tilrettelegging: kr. 14.900,-
Oppgjør: kr. 6.900,-
Visning: kr. 3.000,- (første visning gratis)
Øvrige kostnader: kr. 12.850.

I tillegg kommer kostnad for tilstandsrapport, fotograf og boligselgerforsikring.

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: oppdragstaker har krav på dekning av tilrettelegging samt påløpte kostnader.

OPPDRAGSNUMMER

6006924

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 16.04.2024.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Benjamin Vågenes Bødtker
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 986 86 586
benjamin@wmegling.no

ANSVARLIG MEGLER

Benjamin Vågenes Bødtker
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 986 86 586
benjamin@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Inndalsveien 94
5063 BERGEN
Gnr./Bnr.: 162/1307
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 96 m²

Totalt bruksareal (BRA): 96 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andreas Lance Landsvik

Mobil: 45472955

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.04.2024
Referansenummer	15054967
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0069/24
Hjemmelshaver/selger	Eirik Friele Langeland/Åshild Aarø
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Lance Landsvik
Tilstede på befaringen	Eirik Friele Langeland og Åshild Aarø
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	15.04.2024 10:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Inndalsveien 94
Postnummer/sted	5063 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	162/1307
Borettslag / Sameie	Inndalen Boligselskap AS
Tomt	Eiet tomt: 13606 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1951		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Inndalen Boligselskap AS beliggende på Årstad, Bergen kommune. Felles tomt for Aksjelaget er opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Leilighetsbygg oppført i 1951. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Fasaden er kledd med liggende kledning av metall. Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 2 boder i underetasje og 1 bod på loft. Gjesteparkering på felles tomt. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
	Kjøkken		Ventilasjon	10
		Varmtvannsbereeder	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Stakeluke	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Dører	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Rapport

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. Etasje	74	22		96	3
	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue.	2 boder i underetasje og bod på loft.			Balkong
SUM	74	22		96	3
Total bruksareal: 96 m²					

Kommentar til areal

Ifølge eier inneholder Aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av aksje-eierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, vaskekjeller, tørkeloft, tilfluktsrom, fellesbod og lekeplass.

Balkong i 2. etasje oppmålt til 3 m² (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 74 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være delvis oppgradert i 2005 (basert på datomerking på avløpsrør for servant).

Flislagt gulv med gulvvarme.

Flislagte vegger.

Nedsenket himling med downlights.

Vegghengt servantinnredning med skuffer.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil over servant.

Dusjhjørne med hengslet glassvegg.

Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).

Gulvstående toalett.

Vannrør av typen rør-i-rør system og synlige forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
Sanitærutstyr / innredning	Trykknapp på toalett er løs. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på fuktsikkerhet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det observeres stedvise sprekker/riss i enkelte flisfuger. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.</p> <p>Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.</p>
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.
Fallforhold (gulv)	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.
Avløpsrør (ink. sluk)	<p>Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.</p> <p>Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.</p>

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.

Benkeplate av tre.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Stikkontakt over kjøkkenbenk.

Integrert kjøleskap med fryser.

Integrert oppvaskmaskin.

Frittstående komfyr.

Vegghengt ventilator.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereeder plassert under kjøkkenbenk.

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater i malt mur.

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



TG 2


Ventilasjon	Vribryter for å justere hastighet på ventilator er defekt/mangler. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Varmtvannsbereeder	Se punkt "Varmtvannsbereeder" under avsnitt om teknisk anlegg.
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
Overflater gulv	Det registreres stedvise riper og merker i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
Innredning	<p>Kjøkkeninnredningen har stedvise merker/skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.</p> <p>Benkeplate har enkelte synlige riper. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter, og tiltak vurderes ikke som nødvendig.</p>
Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper og hakk i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Dørbladet til soverom ved stue kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	---

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.
---	----------------------------	---

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskiller av betong- og trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i kobber.
Stoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder (ukjent størrelse og alder) plassert på kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsberederen er fra ukjent årstall. Det tilsier at berederen har ukjent restlevetid. Tiltak er å holde berederen under jevnlig oppsyn. Varmtvannsbereder er plassert på en slik måte at eventuelle lekkasjer ikke blir synliggjort. Konsekvens kan være lekkasjer fra varmtvannsberederen blir vanskelig å oppdage. Tiltak anbefales. Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert under kjøkkenbenk). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er usikkert om det er etablert fordelerskap med sikker avrenning/lekkasjesikring. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,36 - 2,52 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 5, 6, 9, 10, 11, 12, 27, 29 og tilleggskommentar i selgers egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: nei

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): nei

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2002

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: ja

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Huseier opplyser at varmekabler på bad er defekt.
---	--	---


Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).


Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
--	---


 TG 1	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten. Til informasjon: Med bakgrunn i oppføringstidspunktet av boligen/leiligheten er det ikke kjent om brannskillere vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.
--	--------------	--

Dører og vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2010) stedvis kledd med metallplater utvendig.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2010).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer
--	--

 TG 2	Dører	Entrédørens branntekniske egenskaper kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.
--	-------	--


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 3 m².

Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong og tre, med blomsterkasse.

Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrassebord har stedvis slitasje. Tiltak bør påregnes.
--	---	---

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende arbeider på bad, datert 20/03/2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samvarserklæring mangler på deler av anlegget. Fremlagt vedrørende installasjon av AMS-måler, datert 22/04/2021.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 08/03/2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08/04/2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjvheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på bad]

Kun	Kursforhold	Sikring	Dimensjon	Kjøletype
1	Overfølsomhetsgrense	40	2x10	
2	Leakagestrøm	30	2x10	
3	Stikkontakt for kasse, v.o. bader	20	2x4	
4	Lys og stikkontakt kjøkken, soverom	16	2x2,5	
5	Lys og stikkontakt stue	16	2x2,5	
6	Lys og stikkontakt gang, bad, kjøkken	16	2x1,5	
7	Lys	16	2x1,5	
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6006924
Adresse	Inndalsveien 94		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 3 måneder
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	KLP	Polise/avtalenr	79776408
Selger 1 Fornavn	Eirik Friele	Etternavn	Langeland
Selger 2 Fornavn	Åshild	Etternavn	Aarø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar: Av tidlige eier fremkommer følgende:
 1) Dårlig helling til sluk dusj
 2) Noe dårlige fuger på gulv.
 3) Feil på varmekabler og en stikkontakt. Mer info på spørsmål om elektrisk anlegg.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: 24 Center AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 Arbeid utført av rørlegger fra 24 Center AS i 2024: Skrappt vekk gammel silikon i dusjen og påført ny silikon. Sett over koblinger på badet. Sett over monteringen av møbler. Alt ok.

Baderomsinventar modernisert i 2020/21 av huseier:
 - Skiftet servant/vask og blandebatteri
 - Satt inn nytt dusjsett og blandebatteri for dusj
 - Satt inn ny dusjdør og dusjlist
 - Skiftet avløp for vaskemaskin fra frittstående til kobling i sluk under vask

Tidligere eier gjorde følgende:
 Lagt ny tetting på gulv rundt toalett, montert dusjlist på gulv, etterfylt deler av fuger på gulv i dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar: Faktura fra 24 Center AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Av tidligere eier fremkommer følgende:
Boligselskapet byttet i 2011 ene rekken med kjellerboder grunnet mott i skillevegger. Det er ikke oppdaget problemer etter dette.

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

Nei Ja Kommentar Av tidligere eier fremkommer følgende:

1) Ved ett tilfelle ble det klaget på eim i etasjen over. Fagfolk som ble involvert fortalte at dette kan oppstå i oppstart av fyring før pipe har blitt varm. Forebygging skjer ved at beboere i bygget lar veggventiler og vindusventiler stå åpne samt holder dører til kjøkken og bad lukket.

2) Hull etter forrige vedovn ble tettet av A2G i 2012.

3) Originalt er garderobeskap bygget inntil pipe på ene soverommet. Ved eventuell oppussing av dette rommet må det sørges for at pipen ikke dekkes til og at avstand mellom pipe og eventuelt skap er 10 cm

Nåværende huseier har ikke hatt problemer med eim.

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

Nei Ja Kommentar Av tidligere eier fremkommer følgende:

Boligselskapet engasjerte i 2014 Sweco Norge AS for vurdering av grunnforholdene. Konklusjonen bekrefter at byggene antas å stå på fast grunn men at det er setninger i deler av fyllmassene rundt byggene.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Fra tidligere eier fremkommer følgende:

1) Det ble fjernet et fuglereir fra veggventil i kjøkken i 2012.
2) Uten å ha vært til sjenanse for beboere finnes det fra tid til annen fluer, møll og enkelte klannere i vinduskarmer. Boligselskapet har engasjert Nokas Skadedyrkontroll angående klannerne. Deres vurdering så langt er at det er sebraklannere som har kommet inn i konstruksjonen men som normalt dør ut over tid.
3) Boligselskapet har avtale med Nokas Skadedyrkontroll for bekjempelse av rotter og skadedyr. I tillegg er skadedyr/insekter dekket av boligselskapets forsikring.

Nåværende eier har ikke hatt problemer med skadedyr eller insekter.

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

Nei Ja Kommentar Nåværende eier har sett totalt rundt 10 skjeggkre på bad i løpet av 5 år.

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

Nei Ja Kommentar Av tidligere eier fremkommer følgende:
1) Feil på takrenne og nedløp førte til drypping på balkong i 2017. Dette ble utbedret samme år av fagfolk engasjert av boligselskapet.
2) Boligselskapet er kjent med at vann kan finne veien inn dersom det oppstår oversvømmelse på balkong. Boligselskapet jobber med utbedringer av gulv på balkonger samt påminnelser til beboere om at sluk på balkonger må renses jevnlig

Nåværende eier har ikke hatt problemer med overnevnte.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn A2G Eiendomsdrift og Nokas

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Feil på takrenne og nedløp førte til drypping på balkong i 2017. Dette ble utbedret samme år av fagfolk engasjert av boligselskapet.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Bergen Elektro Team AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: BKK utførte tilsyn i Desember 2023, og følgende har blitt utbedret av elektriker fra Bergen Elektro Team i 2024:
- Ny stikkontakt kontor/barnerom
- Ny lysbryter kontor/barnerom
- Varmtvannsbereider kontrollert og godkjent.

BKK har installert ny strømmåler i sikringskap for å automatisk rapportere strømforbruk (2021/22).

Nåværende huseier satt selv inn ny komfyr, kjøleskap, kjøkkenventilator og oppvaskmaskin på kjøkken i 2020. Huseier fjernet og et skap på bad i 2020, ledninger er forseglet med elektrikertape bak speil.

Av tidligere eier fremkommer følgende:

1) Jordfeil på varmekabler i baderomsgulv. Ukjent årsak. Sjekket av Bergen Elektroservice i 2012.
2) Ene stikkkontakten på bad ble fjernet grunnet gjentagende sikringsbrudd.
3) Lokk på lysbryter i stue og på kjøkken er byttet av tidligere huseier.
4) Sikringer og el-anlegg for leilighet ble byttet av Åge J. Monsen AS i 2002/2003.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Av tidligere huseier fremkommer følgende:

Boligselskapet har kopi av samsvarserklæring fra 2002 for naboileilighet som fikk oppgradert el-anlegg av samme firma.

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

Nei Ja Kommentar Kontroll utført 2023, utbedringer nevnt i punkt 13 utbedret av elektriker i 2024. Etter utbedringer fikk leiligheten godkjent kontroll og saken ble avsluttet.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Det finnes en tidligere tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Generalforsamling avholdes 11. April 2024 med forslag om å øke månedlig beløp for innbetaling av dugnadspenger fra 45 kr til 100 kr.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har ikke sett skjeggkre i gang, kjeller eller andre boliger, men har sett et fåtall skjeggkre på vårt bad.

TILLEGGSKOMMENTAR

Nåværende huseier har gjort følgende:

2020:

- Sparklet og malt vegger i spisestue, gang, kjøkken, barnerom og soverom. Malt stue.
- Ny enstavsparkett av eik lagt i alle rom (ikke bad), samt listarbeid utført av tømmer.
- Nye baderoms møbler: vask, blandebatteri, dusjssett, dusjdør, hylle
- Satt inn oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, kjøkkenventilator. Malt fronter og skiftet håndtak.

2022:

- Diverse listverk for dørkarmer
- Satt inn plassbygd benk og blomsterkasse til balkong, samt innfellbart bord

2024:

- Diverse ny maling dør, gang, stue, listverk, kjøkkendører og baderomsdører
- Slipt og oljet benkeplate kjøkken
- Bygget boks over kjøkkenventilator

Kommentarer:

- Litt knirk i gulv i gang/kjøkken og stue
- Knapp toalett litt treg
- Nye vinduer i 2010, lydisolerte vinduer og balkongdør i front (ut mot vei)
- Lydisolerende ventiler i front (2010).

Lyspærer/Philips Hue system følger i utgangspunktet ikke med (gjelder ikke spotter i tak gang/kjøkken). Taklampe barnerom, rund vegg lampe spisestue og vaskemaskin følger heller ikke med.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

ENERGIATTEST

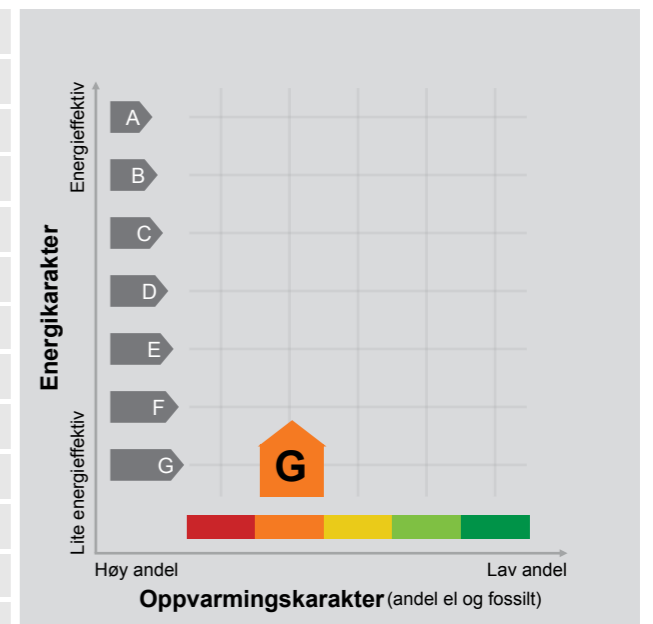
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 08/04/2024 15:51:21 (EES-versjon: 2)

Adresse	Inndalsveien 94
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	1307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747704
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	c2f178ea-107d-4350-acd8-eb4d01b8498
Dato	08.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 024 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 891 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Opplysningsvesenistilbudet har gjennomført en kontroll av energiattesten i henhold til forskrift om energiattestering av bygninger, og har utarbeidet følgende tiltaksliste som er et utdrag fra energiattesten. Tiltakslisten er utarbeidet på grunnlag av opplysningene som er gitt i energiattesten. Opplysningsvesenistilbudet påtar seg ikke ansvar for feil opplysninger som er gitt i energiattesten, og for konsekvenser som kan oppstå som følge av feil opplysninger. Opplysningsvesenistilbudet påtar seg heller ikke ansvar for feil opplysninger som er gitt i energiattesten, og for konsekvenser som kan oppstå som følge av feil opplysninger.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inndalsveien 94
Postnummer: 5063
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0202
Dato: 08.04.2024 11:16:17
Energimerkenummer: c2f178ea-107d-4350-acd8-ebe4d01b8498

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 162
Bruksnummer: 1307
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139747704

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Opplysninger ved salg av leilighet

Om boligaksjeselskapet:

- Navn: Inndalens Boligselskap AS
- Org.nr.: 929 148 363
- Kontonr.: 3411 05 35505
- Forsikring: KLP (polisenr. 79776408)
- Gnr./bnr.: 162/1307 i Bergen
Eiendommen(e) er eiet.

Om boligen:

- Leilighet nr. **29** i **Inndalsveien 94, 5063 Bergen**.
- Garasje/oppstillingsplass følger ikke med leiligheten.
- Areal **77 m²** (opprinnelige mål/retningsgivende - vi tar ikke ansvar for avvik).
- Adkomstdokumenter (depot forretningsfører): Aksjebrev nr. **29** pålydende kr **1 500**
Gjeldsbrev nr. **29** pålydende kr **2 600**
- Som hjemmelshaver(e) på dokumentene står **Eirik F. Langeland og Åshild Aarø**.
- Der er ikke forkjøpsrett.
- Dyrehold må det søkes styret om.
- Notert pant:

Kreditor	Beløp	Dato
Sparebanken Vest		18.01.2019

Felleskostnader og ligningsverdier:

- Felleskostnader per måned er kr **4 557**.
- Felleskostnadene dekker alle boligaksjeselskapets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.
- Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. **3,8 %** avdrag og **8,7 %** renteutgifter.
- Det er ikke vedtatt endring i felleskostnadene.
- Det er ikke iverksatt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader.
- Evt. skyldige felleskostnader innbetales til konto nr. **3411 05 35505** og er per d.d. kr **0,00**.
- Ligningstall per 31/12:

Andel inntekter	Andel kostnader	Andel formue	Andel gjeld
47	3 980	15 299	81 818
- Fellesgjeld for hele boligaksjeselskapet er kr **8 438 750** (per 31/12).

SALGSMELDING - SØKNAD OM STYREGODKJENNELSE

Returneres Eiendomsforvaltning AS, Komediebakken 9, 5010 Bergen, post@boligselskapet.no

Gjeldsopplysninger:

Bank	Oppr. lån	Type	Rentesats	Nedbet.	Årlige avdrag, renter	
Handelsbanken	8 600 000	Serie	5,850 Flytende	2063	215 000	489 411
Sum:					215 000	489 411

Opplysninger om restgjeld finnes i note til regnskapet.

Øvrig informasjon:

- Fellesobligasjonen er tinglyst.
- Det ikke mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Boligaksjeselskapet har 1. prioritets pant i adkomstokumentene for eventuelle krav på inntil 2 G.
- Boligaksjeselskapet er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.
- Eierskiftegebyr kr **5 650** (inkl. mva) betales til AS Eiendomsforvaltning, konto 9521.05.03928 mrk. boligaksjeselskapets navn og leilighetsnr.
- Noteringsgebyr kr **1 750** (inkl. mva) betales til AS Eiendomsforvaltning, konto 9521.05.03928 mrk. boligaksjeselskapets navn og leilighetsnr.
- Vedlagte skjema benyttes for søknad om styregodkjennelse og returneres til forretningsfører.

Kontaktinformasjon:

- Styreleder: Solveig Karin Solheim
Tlf. 95 80 68 70
sollsolh@online.no
- Forretningsfører: AS Eiendomsforvaltning (NO 927 347 970 MVA)
Tlf. 55 90 45 30
post@boligselskapet.no

Bergen, 04.04.2024

AS Eiendomsforvaltning

Leilighet nr. _____ i borettslaget/boligselskapet _____
Gateadresse: _____ Postnr.: _____ Poststed: _____
Overtagelsesdato: _____ (borettslaget benytter den 1. i en måned) Kjøpesum: _____

NÅVÆRENDE EIER(E) (selger):

Etternavn: _____ Fornavn: _____
Etternavn: _____ Fornavn: _____
Ny adresse: Postadresse: _____
Postnummer: _____ Poststed: _____
Tlf.: _____ E-post: _____

FREMtidig EIER(E) (kjøper):

Etternavn: _____ Fornavn: _____
Etternavn: _____ Fornavn: _____
Postadresse: _____
Postnummer: _____ Poststed: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Skal eier(e) selv bebo leiligheten? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI, beboer(e) vil være (forutsetter styrets samtykke):
Etternavn: _____ Fornavn: _____
Etternavn: _____ Fornavn: _____
Husstandens antall voksne: _____ antall barn: _____

NØKLER:

Antall nøkler som overleveres til leilighet: _____ med nøkkelnr.: _____
til fellesrom: _____ med nøkkelnr.: _____

Kjøper og selger vil bli tilskrevet når søknaden er behandlet. Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Hvis andre enn eier(e) skal bebo leiligheten, må det rettes særskilt søknad om dette til styret.

Sted og dato: _____ Underskrift: _____
(for selger)

Underskrift: _____
(for kjøper)

G O D K J E N T : Dato: _____ Underskrift: _____
(for styret)

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 tillatt 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 tillatt 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 tillatt 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 tillatt 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 sikringsapparat som leiligheten de tilhører. Installasjon av vaskemaskin, tørketrommel eller andre støyende innretninger i bod er kun tillatt 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. Ventilene 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.

VELKOMMEN TIL NY LEILIGHET

i

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S



Dette skrivet gir generell informasjon for aksjonærer i Inndalens Boligselskap.

Avfall

Stasjoner der en kan kaste søppel finnes på:

- Baksiden av Inndalsveien 100
- Begge sider av lekeplassen
- Plassen ved Schweigårds vei 11

Brannvern

Boligselskapet har plassert ut én røykvarsler og én brannslukker i hver leilighet. Utfellbare brannstiger er installert flere steder. Se vedlagt bruksanvisning.

Dørtelefon

Hver leilighet har egen dørtelefon. Med denne kan en snakke med de som ringer på gatedøren samt låse opp gatedøren. Det er også en ringeknapp utenfor hver leilighetsdør. Se vedlagt bruksanvisning.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg for leiligheter er den enkelte beboers ansvar. Endringer og reparasjoner av elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig.

Fremleie

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 ikke leies ut til firmaer eller det offentlige. Søknadsskjema fås ved henvendelse til forretningsfører.

Garasjer

Dersom man ønsker å leie garasje kontakter man forretningsfører og blir satt på venteliste. Ledig garasje tildeles den som står øverst på ventelisten. Garasjer er forbeholdt aksjonærer som bor her og kan ikke framleies.

Husordensregler

Husordensreglene setter grenser for hva hver enkelt beboer kan tillate seg. Hensikten er å sikre et trygt bomiljø samt at man tar tilstrekkelig hensyn til hverandre. Gjentatte brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til at man mister boretten.

Kabel-TV

Boligselskapet har fellesavtale med Get som gir hver leilighet kabel-tv og internett. Se vedlegg for mer info.

Kontaktinfo forretningsfører

Digitalt: www.boligselskapet.no / post@boligselskapet.no
Brev: Komediebakken 9, 5010 Bergen
Telefon: 55 90 45 30

Kontaktinfo styret

Digitalt: styret.inndalen@gmail.com
Brev: Postkassen på bosshuset ved lekeplassen
Telefon: 95 80 68 70 (ikke tekstmelding)

Låssystem

Boligselskapets bygninger har systemlåser i de fleste dører. Systemnøkler administreres av forretningsfører. Nøkler til bosshus kan beboere kopiere selv. Nøkler til postkasser er utenfor boligselskapets kontroll.

Oppussing

Husordensreglene angir krav til materialer som kan brukes samt hvilke tider det kan utføres støyende arbeid. Rivning eller endring av vegger må være godkjent av styret. Ved oppussing av rom med pipe må ikke pipens overflate dekkes med plater eller tapet. Hensikten er at eventuelle sprekker i pipen skal kunne oppdages.

Parkering

For å sikre fremkommelighet for nytte- og utrykningskjøretøy er det ikke tillatt å parkere kjøretøyer i fellesområdene. Det kan heller ikke parkeres foran garasjer. Innkjøring til fellesområdene kan skje ved spesielle transportbehov.

Renhold

Renhold av trappeoppganger utføres av eksternt firma.

Styrets ansvar

Styret skal sørge for at boligselskapet blir drevet i henhold til lover, forskrifter, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Tekniske innretninger

Det er ikke tillatt å installere varmepumper, baderomvifter og lignende. Innretninger som produserer støy kan være til sjenanse for øvrige beboere og forstyrre deres nattesøvn.

Vann og avløp

Beboere må gjøre seg kjent med leilighetens stoppekraner. Sluk må renses jevnlig. Dette gjelder også sluk på altaner. Endringer og reparasjoner av rør skal utføres forskriftsmessig. Arbeid og deler for bytte av gammelt sluk dekkes av boligselskapet.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i Inndalsveien 100. Det benyttes betalingskort for å starte vaskemaskinen. Det koster 25 kr for en vask. Depositum for vaskekortet er 100 kr.

Kortet kan fylles opp med 300 kr eller 600 kr. Det tilsvarer 12 eller 24 vask.

Innbetaling gjøres til kontonummer: 3411.05.35505 og merkes med "vaskeri". Ved kjøp av vaskekort må innbetalingen merkes med «depositum 100 kr vaskekort». Kontoutskrift av innbetaling til vaskeri må framvises ved henting av kort/påfyll.

Vedlikehold

Vedlikehold av leilighet med tilhørende rom er beboers ansvar. Alt vedlikeholdsarbeid må utføres i henhold til lover og forskrifter.

Vedlegg:

- 1) Informasjon kabel-tv
- 2) Bruksanvisning brannstige
- 3) Bruksanvisning brannslukker
- 4) Bruksanvisning røykvarsler
- 5) Bruksanvisning dørtelefon



KABEL-TV

Inndalens Boligselskap har fellesavtale med Get for leveranse av kabel-tv og internett til hver leilighet. Utgifter til dette dekkes av fellesutgiftene. Beboere kan for egen regning bestille høyere hastighet på internett, flere tv-kanaler og tilleggsutstyr.

I fellesavtalen med Get ligger det at hver beboer skal kunne ha én Get box Mikro og én Get box HD PVR samt standard eller trådløst modem uten ekstra kostnad. TV-kanaler i Startpakken samt internetthastighet 5 Mbps er også inkludert i fellesavtalen.

Utstyr kan bestilles/hentes på Get sitt kontor i Bergen eller på butikker Get samarbeider med.

Når en beboer selger sin leilighet må overføring av utstyr meldes til Get.

Prisliste:

Én Get box Mikro:	Etablering: 0,-	Månedspris: 0,-
Ekstra Get box Mikro:	Etablering: 0,-	Månedspris: 49,-
Én Get box HD PVR:	Etablering: 0,-	Månedspris: 0,-
Ekstra Get box HD PVR:	Etablering: 499,-	Månedspris: 148,-
Én Get box II:	Etablering: 0,-	Månedspris: 59,-
Ekstra Get box II:	Etablering: 499,-	Månedspris: 178,-
TV-kanaler i Startpakken	Etablering: 0,-	Månedspris: 0,-
Internett 5 Mbps	Etablering: 0,-	Månedspris: 0,-
Internett 20 Mbps	Etablering: 0,-	Månedspris: 49,-
Internett 50 Mbps	Etablering: 0,-	Månedspris: 139,-
Internett 100 Mbps	Etablering: 0,-	Månedspris: 209,-
Internett 200 Mbps	Etablering: 0,-	Månedspris: 309,-

Følgende er inkludert i fellesutgiftene:

- Get box Mikro
- Get box HD PVR
- Modem
- Startpakken
- Internetthastighet 5 Mbps

Beboere som kun har dette skal ikke motta faktura fra Get

NORGESSTIGEN

er en utfellbar brannstige, spesielt utviklet for borettslag, bedrifter, kontorbygg og private boliger.

Brannredningsstigen er produsert i aluminium.

Rillede trinn motvirker at du sklir.

Rustfrie stålskruer sikrer maksimal levetid.

1. Dra ut splinten og fell ut stigen



2. Klatre ned



BRUKSANVISNING FOR OREX HÅNDSLOKKERE

Ved bruk av håndsløkkingsapparatet gjøres følgende:

1. Rykk ut sikringpinnen
2. Rett dysen mot bunnen av flammen
3. Klem ned håndtaket

Bruksområde

Brannklasse A: For sløkking av brann i tre, papir, tekstiler og lignende

Brannklasse B: For sløkking av brann i brennbare væsker som bensin, olje og maling

Brannklasse C: For sløkking av brann i gasser som propan, metan og hydrogen

Bålstørrelse

Etiketten beskriver hvilke prøvebål håndsløkkeren har klart å slukke. Tallet foran bokstaven A beskriver trebålets lengde i dm. Tallet foran bokstaven B beskriver væskebålets størrelse i liter. Prøvebål i klasse A går fra 5 til 55 og klasse B fra 21 til 233.

Alle håndsløkkere kan brukes mot elektriske anlegg vis det ikke står noen advarsel på etiketten.

Står det ABC i andre linje på etiketten, kan den brukes mot organisk materiale, brennbare væsker og gassbranner. Betegnelsen BC betyr at den kun skal brukes mot væske- og gassbranner.

Plassering av håndsløkker

Når ein brann bryter ut kan sekunder avgjøre dine muligheter for å redde liv og eiendeler. Derfor er det viktig at apparat/apparatene er plassert slik at du raskt og enkelt når det/dem.

I hjemmet anbefales det to apparater slik at du alltid har et i nærheten, uansett hvor du befinner deg. Plasser et apparat i nærheten av ytterdøren og et inne på eller ved soverommet. I hus med flere etasjer bør du også ha et ved trappen.

Apparatet må vere lett tilgjengelig og må ikke blokkeres av møbler o.l. Bærehåndtaket bør ikke være høyere enn 1.5 meter fra gulvet.

For best mulig sikring i store bygg bør ikke avstanden mellom apparatene overskride 25 meter. I tilfeller hvor brannrisikoen regnes som stor, bør apparatet finnes i umiddelbar nærhet.

I bil, båt og campingvogn skal apparatet være festet med en spesiell brakett som reduserer vibrasjon.

Er du usikker på hvor mange apparater du trenger? Ta kontakt med levrandøren.

Vedlikehold - Service - Kontroll

Ved mottak kontrolleres det at manometernålen står i det grønne feltet og at apparatet er plombert. Manometeret bør kontrolleres en gang per måned. Står nålen i det røde feltet må det leveres inn til kontroll. **Apparatet skal også leveres inn når det har vært i bruk, selv om det er mer sløkkemiddel igjen.**

Heng apparatet på et lett synlig og tilgjengelig sted. Kontroller det regelmessig at det er fri for skader.

På håndsløkkeren's etikett står det en detaljert beskrivelse på hva som skal gjøres etter bruk. Vi anbefaler årlig kontroll av apparatet ved et godkjent serviceverksted.

Ved å ringe Teknisk Industrivern AS (55 94 41 30) får du oppgitt nærmeste serviceverksted.

Sløkkemiddel	A- sløkker Vann	AB- Sløkker Skum	ABC- sløkker Pulver	BC- sløkker Pulver	B- sløkker CO2
Brann i tre, papir og tekstiler ect.					
Brann i væsker som bensin, olje og maling etc.					
Brann i elektriske anlegg					
Brann i gasser som propan, butan og acetylen etc.					



Lisensinnehaver:
Teknisk Industrivern AS
Vågsåsen 22
5160 Laksevåg
Tlf: 90 81 82 90
Fax: 55 34 77 44

04/05281 issue 1

Sett opp en rømningsplan

Velg ut de vinduer og evt. dører som passer best som nødutganger dersom den vanlige veien skulle være blokkert av røyk eller ild. Ligger vinduene høyt over bakken, ordne en stige eller et tau. Bestem en plass utenfor huset der familien samles ved alarm. Hold helst soveromsdøren stengt om natten. En dør kan holde brannen borte så pass lenge at man rekker å ta sig ut gjennom et vindu. Øy på evakuering med familien. Legg det opp som en lek for ikke å skremme barna.

Dersom det begynner å brenne

Vekk øvrige personer og pass på at de kommer ut av huset. Følg den oppsatte rømningsplanen. Steng hvis mulig dører og vinduer for å begrense brannen. Ring brannvesen (BRANN 110) f.eks. fra naboenes telefon. Dersom brannen er liten kan du forsøke å slukke den selv med brandslukningsapparatet, vannslangen eller dersom brannernemegittelen, medetbrannteppe eller en matte. Pass på at du har en vei ut. Kan du ikke slukke selv, så ta dig ut av huset så raskt som mulig. Gå ikke inn i huset igjen når du vel har kommet ut.

Spesielt om Brannvern i leiligheter

- Dersom det begynner å brenne i din leilighet må alle som er i leiligheten varsles. Forsøk å få brannen slukket. Dersom dette ikke går, så steng døren til rommet der det brenner og forlat leiligheten. Glem ikke å stenge døren til leiligheten når den forlates. Ring brannvesenet (SOS 110) og møt redningstjenesten utenfor huset.
- Dersom det brenner et annet sted i huset kan det være best å bli i leiligheten og vente på hjelp fra brann- og redningstjenesten. Gå aldri ut i et røykfyllt trappetue. Du er sikrest i din egen leilighet. Bli der og steng dører og vinduer og vent på Brann og redningstjenesten. Ring brannvesenet (SOS 110).

9. TEKNISK SPESIFIKASJON

Strømforsyning:	Innebygd 3 V litiumbatteri (levetid over 10 år)
Strømforbruk:	3µA
Deteksjonsmetode (røyk):	Fofooptisk refleksjonssystem
Temperaturvarsling:	57°C (gjelder kun modellene MHP8221/8231)
Antall enheter som kan kobles sammen:	Maksimum 12 enheter (gjelder kun modellene MP/MHP8231)
Maksimumslengdepåsløyngi(vedsammenkobling):	Ca. 300 m
Lydstyrke alarmsignal:	85 dB på 3m avstand
Maksimal relativ luftfuktighet:	90%
Temperaturområde:	0°C til 45°C

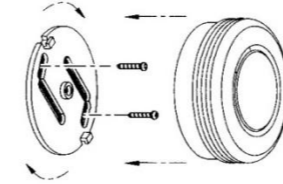
10. GARANTI

Produktet har 10 års garanti fra leveringsdato. Garantien gjelder material- og produksjonsfeil og garantiansvaret er begrenset til reparasjon eller utskifting av vare med feil. Denne garantien gjelder kun under forutsetning av at vedlikeholdsanvisningene er fulgt. Røykvarslerne med feil returneres til forhandler eller generalagenten med opplysninger om hva som er feil.



Distributør:
BSP AS
Postboks 596
N-1411 Kolbotn
Norway
www.deltronic.no

40-1287-04



3. INSTALLASJON/MONTERING

Festeplaten skrues først fast i taket. Benytt de medfølgende skruene. Røykvarsleren aktiveres automatisk når det festes på festeplaten. Drei medsols for å få den skikkelig festet.

Den røde pæren under testknappen tennes en kort stund. Hvis lys-signalet mottas er alle funksjoner riktige og røykvarsleren er klar for å beskytte ditt hjem. Når røykvarsleren tas ned for vedlikehold eller når det er på tide å skifte den ut, løsne brannvarsleren fra feste-platen ved å dreie den motsols. Røykvarsleren deaktiveres (stenges) da automatisk.

OBS! Røykvarsleren fungerer ikke uten strøm. Vær nøye med å feste den ordentlig i festeplat-en! Test nå funksjonen med hjelp av testknappen (se mer under pkt. 4. Testing og Vedlikehold)

4. TESTING OG VEDLIKEHOLD

Test-/alarmpæren blinker alltid hvert 10. sekund. Dette indikerer at røykvarsleren fungerer som den skal. Hver røykvarsler kan testes individuelt ved å holde testknappen inntrykket. Røyk- varslerens sirene skal låte, og samtlige funksjoner kontrolleres.

Røykvarsleren skal testes minst en gang per måned, gjerne hver uke, f.eks. i forbindelse med rengjøring. Test den alltid umiddelbart etter ferier eller etter andre lengre fravæere. Røykvarsleren alarmerer så lenge testknappen holdes inne eller så lenge det er røyk inni røykvarsleren.

ADVARSEL: Det må ikke testes med åpen flamme da dette kan skade røykvarsleren samtidig som det utgjør fare for omgivelsene. Vi anbefaler ikke testing med røyk, da dette kan være misvisende hvis det ikke benyttes riktig testeutstyr. Testknappen tester samtlige nødvendige funksjoner i røykvarsleren. Røykvarsleren støvsuges regelmessig med en myk børste, og tørkes av med en lett fuktet klut. Røykvarsleren må ikke åpnes.

5. FUNKSJONER

Alarmminne
Røykvarsleren som blir utløst av røykalarm har et alarmminne som indikeres med et dobbelt-blink og et kort pip hvert 10. sekund i 12 timer. Dette signalet kan stoppes med et trykk på testknappen.

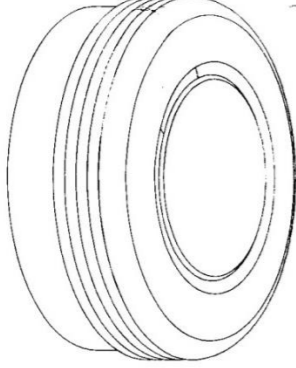
Pausefunksjon (følsomhetsreduksjon)

Dersom det er fare for ønsket alarmering (f.eks. alarm utløses), trykk kort på testknappen og følsomheten reduseres midlertidig i ca. 15 minutter (deretter går den automatisk tilbake til normal følsomhet). Røykvarsleren bekrefter dette med to korte pip og alarm/testpæren blinker hvert 3. sekund. Dersom man ønsker at røykvarsleren skal komme tilbake til normal følsomhet tidligere, trykk på testknappen en gang til og følsomheten stilles tilbake til normal umiddelbart. Dette bekreftes alltid med tre korte pip. Ved ønsket alarmering kan man trykke på testknapp-en for å stoppe alarmeringen. Den vil da stoppe umiddelbart. OBS! Ved sterk røykkonsentras-jon kan ikke røykvarslerens alarm stoppes uten at tilførselen av strøm brytes.

OPTISK RØYKVARSLER DELTRONIC MP8200 SERIEN

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Introduksjon
2. Plassering
3. Installasjon/montering
4. Funksjoner
5. Batterivarsling/utskifting av røykvarsler
6. Testing og vedlikehold
7. Oversikt signalfunksjoner
8. Viktig om brannvern
9. Teknisk spesifikasjon
10. Garanti



3V OPTISK MICRORØYKVARSLER MED INNEBYGD LITIUMBATTERI:

MP8221 med pausefunksjon

MP8231 med pausefunksjon • sammenkoblingsbar

MHP8221 med pausefunksjon • varmesensor - varsler ved 57°C

MHP8231 med pausefunksjon • sammenkoblingsbar • varmesensor - varsler ved 57°C

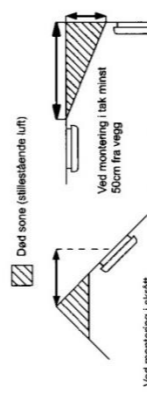
1. INTRODUKSJON

Denne røykvarsleren er utstyrt med et innebygd spesialtilpasset litiumbatteri. Batteriet er fast-montert. Du slipper en røykvarsler som piper for batteribytte, eller faren for at noen skal ta ut batteriet og forlater røykvarsleren uten strømforsyning! Dette innebærer både lavere kostnader og større sikkerhet for deg.

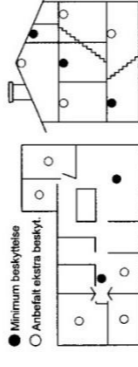
2. Plassering

Røykvarsleren bør helst monteres midt i taket i soverommene, i trapperom og lignende, i det høyeste punktet. Dersom soverommene ligger i adskilte deler av boligen, må man montere røykvarsler i alle rom, og i hus med flere etasjer bør man ha flere røykvarsler i hver etasje.

Fleire røykvarsler gir økt sikkerhet. Kontroller at røykvarslerne hører godt nok i soverommet. Avstanden mellom røykvarslerne i en bolig bør normalt ikke være større enn 10-12m. Hver røykvarsler kan dekke maks. 60m².



Unngå plassering i kjøkken eller garasje, der os fra matlaging og bileksom kan utløse alarmen. Monter heller ikke røykvarsler i fuktige lokaler, eller i nærheten av vifter og lignende, heller ikke i landbruksbygninger. Røykvarsleren må ikke males.



Sammenkoblingsfunksjon (gjelder kun modellene MP/MHP8231)
For større hus/leiligheter kan flere røykvarsler med fordel kobles sammen slik at samtlige varslerer alarmerer ved røykutvikling. Fest den medfølgende tilkoblingskontakten til stiften på røykvarslerens bakside og dra kabel (for eksempel en oval ledning type SKF 2 x 0,75 mm²) mellom de røykvarslerne som skal kobles sammen (parallelkobles). Følg fargekoden slik at f.eks. sort ledning kobles til sort, og rød til rød etc. Brannvarslingsssystemet kan ikke kobles sammen med andre elektriske installasjoner.

6. BATTERIVARSLING OG UTSKIFTING AV RØYKVARSLER

Varsleren har et innebygd ikke utskiftbart batteri med en beregnet levetid på over 10 år, som også er røykvarslerens levetid. Når da er det på tide å skifte ut røykvarsleren, kommer lyd støt fra varsleren med omtrent et minutt mellomrom. Røykvarsleren fungerer forøvrig normalt hele denne tiden. Kasserte røykvarsler skal behandles som spesialavfall. Må ikke kastes sammen med husholdningsavfall.

7. OVERSIKT SIGNALFUNKSJONER

Signal (lyd - lys):	Beskjød:	Tiltak:
Ett blink hvert 10. sekund	Normal drift	Alt OK
Ett langt pip hvert minutt	Lav batterispennning	Skift ut enheten snarest
Ett kort pip hvert 10. sekund	Minnefunksjon for utløst alarm. (varer i 12 timer)	Still tilbake til normalmodus med test-knappen.
2 korte pip (etter trykk på testknappen) → blink hvert 3. sekund	Pausefunksjonen innkoblet	Alt OK
3 korte pip (etter trykk på testknappen)	Pausefunksjonen koblet fra. Dvs. røyk- varsler er stilt tilbake til normalmodus.	Alt OK
2 gjentagende pip	Tekniske problemer/ feil funksjon	Røykvarsleren bør rengjøres. Støvsug og blås på den. Hvis dette ikke hjelper, skift ut brann-varsleren eller lever den inn til service.
Pulserende signal som ikke gir seg	Røyk er detektert – Brannvarsling!	Les nedenfor under "Hvis det begynner å brenne".
Repeterende pip med ett sekunds mellomrom	Temperaturalarm!	Les nedenfor under "Hvis det begynner å brenne".

8. VIKTIG OM BRANNSIKKERHET

Dette kan du gjøre for å unngå brann

Pass på at fyrstikker oppbevares utenfor rekkevidde for barna. Forlat aldri levende lys uten å slukke. Tørn aldri askebeuger i papirkurv eller søppepose uten at alt er ordentlig slukket. Spyl gjerne vann i askebeuger før det tømmes - eller la det stå over natten. Pass på at ovnen eller den åpne peisen er ordentlig slukket slik at ingen gnister kan komme ut før familien går til sengs. Oppbevar og behandle brannfarlige væsker på en sikker måte. Bruk bare sikringer med rett styrke i det elektriske systemet. Eksperimenter aldri med hjemmelagede sikringer av noe slag. Bytt ut gamle og dårlige elektriske ledninger og kontakter. Bruk bare godkjente elektriske apparater i husholdningen. Plassér ikke brennbare ting i nærheten av elektriske oppvarmingsapparater.

Vær alltid forberedt på brann

Dersom hjemmet ditt begynner å brenne, kan det stå om sekunder for familiens liv. Derfor må alle i huset være vel forberedt på en slik situasjon. Pass på at alt brannslukningsutstyr fungerer, og at du og andre i huset kan bruke det.

Ver. 1.50413 © Deltronic Security AB 2010

Besvarelse af dørøp kald

Der er forskel på ringetonerne fra hhv. gadedøren og døren til den enkelte lejlighed. Når en besøgende trykker på dørklokken, ringer hustelefonen, og trykknappen opkaldsfrakobling blinker.



De kan besvare opkaldet inden for 45 sekunder, efter sidste ringetone har lydt.



Aktivisering af døråbner

Når De trykker på døråbnerknappen, åbnes den dør, hvor seneste opkald blev foretaget, i 3 sekunder.



Aktivisering af lys

Når De betjener lampestrykket, aktiveres belysningen, hvis denne er blevet tilsluttet af elinstallatøren.



Opkaldsfrakobling

Ved et kort tryk på opkaldsfrakoblingstrykket frakobles alle ringetoner og tilkobles igen på samme måde.

Trykket lyser rødt, når frakoblingen er aktiveret. Når en besøgende ringer på døren, mens opkaldsfrakoblingen er aktiveret, blinker trykket.



Opkald til dørstation

Løft røret. Tryk 2 gange på lampetrykket for at etablere taleforbindelse til den dørstation, hvor seneste opkald blev foretaget.

Ringetonestyrke

Ringetonestyrken kan indstilles i 5 trin:



Med røret lagt på holdes opkaldsfrakoblingstrykket nede i 3 sekunder, således at den indstillede ringetonestyrke høres.



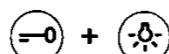
Ved et kort tryk på opkaldsfrakoblingstrykket øges lydstyrken ét trin. Efter det højeste trin springer ringetonen tilbage til laveste lydstyrke.



Den valgte lydstyrke gemmes ved at trykke på opkaldsfrakoblingstrykket i 3 sekunder.

Ringetonemelodi

De kan vælge mellem 11 forskellige ringetonemelodier. Ringetonen indstilles altid for den dør, hvor seneste opkald blev foretaget. De skal altså først trykke på



Når telefonrøret er lagt på Hold døråbner- og lampestryk nede samtidig i 3 sekunder for at høre den indstillede ringetonemelodi.



Ved aktivering af opkaldsfrakoblingstrykket skifter ringetonemelodien.



Den valgte ringetonemelod gemmes ved at trykke på opkaldsfrakoblingstrykket i 3 sekunder.

Programmering af tryk

Lampe- og opkaldsfrakoblingstrykket kan også programmeres med andre funktioner.

Yderligere oplysninger fås hos Deres elinstallatør.

Vedligeholdelse

Hustelefonen må kun rengøres med en blød klud fugtet med en mild sæbeopløsning. Tør rengøring, aggressive rengøringsmidler samt skuremidler kan beskadige overfladen.

Service

Med hensyn til garanti gælder lovens bestemmelser. Udsiftning af enheden ved service foretages af Deres elinstallatør.

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 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 torsdag 11. april 2024 kl. 18:00 i Nymark Vels Grendahus, Idrettsveien 54

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- Registrering av tilstedeværende aksjeeiere og fullmakter
- Valg av møteleder og protokollvitner
- Godkjenning av innkallelse og dagsorden

2. Regnskap for 2023

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

4. Endring av dugnadsordning

Forslag fra aksjonærer:

- Øke månedlig beløp for innbetaling av dugnadspenger fra kr 45 til kr 100.
- Avholde dugnad to ganger i året.
- Opprette dugnadsgruppe som kan gå sammen en gang i måneden for å koste og plukke boss og se til fellesarealene.

5. Rydding av fellesarealer

Forslag fra aksjonær: «I fellesarealene i kjelleren hvor jeg bor er det mye rot og ting. Dette er både i gamle vaskekjeller, sykkelbod og i arealer generelt. Noe av dette er fra tidligere beboer, bla. sofa og andre møbler. Jeg vet ikke hvem som eier alt det andre som er der. Tror det er samlet opp over lang tid. Dette er kanskje et problem hos andre og. Det oppleves som forsøpling og lite trivelig. Bør fellesarealer tømmes på dugnad med innleid container eller er det beboerne i inngangen som selv må rydde etter andre?»

6. Bruk av boder til vaskemaskin/frys o.l.

Spørsmål fra aksjonær: «Er det mulig å bruke kjellerbod til dette? Har registrert at det er bruk av vaskemaskin i kjellerbod hos oss. Er dette noe andre beboere og kan gjøre? Hvor tas strømmen i så fall fra?»

7. Utleie av leiligheter

Spørsmål fra aksjonær: «Hvor lenge kan eier av leilighet leie ut og ikke bo i leiligheten

selv? Finnes det oversikt over hvilke leiligheter som er utleid og hvor lenge de har vært utleid. Leilighetene i boligselskapet er attraktive for utleie pga sentral beliggenhet og god størrelse, men utleie er i noen tilfeller med å skape utrivelig bomiljø for de andre rundt.»

Styrets merknad:

Reglene i borettslagsloven § 5-5 sier at: «Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.»

Videre kan man etter borettslagsloven § 5-6 med godkjenning fra styret overlate bruken dersom «andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken». Også her kan godkjenning bare nektes dersom brukarens forhold gir saklig grunn til det, og i disse tilfellene gjelder ingen øvre tidsgrense.

Styret har via forretningsfører oversikt over bruksoverlating i de tilfeller det er søkt om det.

8. Valg av styre

Styremedlemmene Adrian Perez Navarro og Trude Fondenes er på valg. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Bergen, 2. april 2024

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 torsdag 11. april 2024.

_____ (sted)

_____ (dato)

_____ (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2023

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2023	2022
Leieinntekter		5 370 206	4 808 986
Annen driftsinntekt		84 510	5 070
Sum driftsinntekter		5 454 716	4 814 056
Vedlikehold	2	2 269 274	994 461
Regnskaps- og forretningsførsel	3	137 627	132 061
Styrehonorarer	3	230 000	210 000
Forsikringspremie		376 596	383 770
Kommunale avgifter		1 573 780	1 481 498
Lønnskostnad	3	32 430	41 677
Annen driftskostnad	3	1 136 649	1 092 619
Sum driftskostnader		5 756 356	4 336 086
Driftsresultat		-301 639	477 970
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 056	1 308
Annen finansinntekt		4 829	6 268
Annen rentekostnad		410 470	208 383
Resultat av finansposter		-404 584	-200 807
Resultat før skattekostnad		-706 224	277 163
Resultat		-706 224	277 163
Årsresultat		-706 224	277 163
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	277 163
Overført fra annen egenkapital		706 224	0
Sum overføringer	4	-706 224	277 163

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EIENDELER		2023	2022
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		33 502	32 368
Andre kortsiktige fordringer		419 832	406 637
Sum fordringer		453 334	439 005
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 287 818	351 015
Sum omløpsmidler	7, 8	1 741 152	790 021
Sum eiendeler		24 485 833	23 534 702

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	2022
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		5 421 671	6 127 895
Sum opptjent egenkapital		5 421 671	6 127 895
Sum egenkapital	4	15 583 671	16 289 895
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Leilighetsinnskudd	6	242 800	242 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	8 438 750	6 341 733
Sum annen langsiktig gjeld		8 681 550	6 584 533
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 322	338 920
Skyldig offentlige avgifter		169	3 881
Annen kortsiktig gjeld		119 121	317 473
Sum kortsiktig gjeld	8	220 612	660 274
Sum gjeld		8 902 162	7 244 807
Sum egenkapital og gjeld		24 485 833	23 534 702

Bergen, 25.01.2024

Solveig Karin Solheim
styreleder

Trude Fondenes
styremedlem

Adrian Perez Navarro
styremedlem

Celine H. Hagseth
styremedlem

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

Tertnes Entreprenør AS	831 042,00
AS Data Elektriske	595 395,70
Eiendomsservice Vest AS	317 737,61
Sandvik Play AS	315 668,75
Div. utlegg styret	41 834,55
Certego AS	36 175,74
Unik Vvs AS	34 925,00
Robert Slettmo AS	30 150,00
Låssenteret AS	16 147,22
Electrolux Professional AS	13 937,50
Recover AS	13 739,00
Hordaland Maler Service AS	11 956,25
Leknes Containerservice AS	6 907,88
Hunt Vvs AS	6 250,00
Nyberg Rent Hus & Pen Hage	3 205,00
Rørkompaniet AS	1 437,50
Rentokil Initial Norge AS	- 7 235,78
	<u>2 269 273,92</u>

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	230 000
Forretningsførsel	100 619
Regnskapshonorar	37 008
Revisjonshonorar	16 813
Lønn	0
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	32 430

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. 31.12.2022	162 000	10 000 000	6 127 895	16 289 895
Årets resultat			-706 224	-706 224
Pr. 31.12.2023	162 000	10 000 000	5 421 671	15 583 671

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	19 467 920	19 467 920
+ Oppskrivning pr. 01.01.23	10 000 000	10 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	29 467 920	29 467 920
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	6 723 239	6 723 239
= Bokført verdi 31.12.23	22 744 681	22 744 681

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2023:	8 438 750
Bokført verdi pantsikret leilighetsinnskudd pr. 31.12.2023:	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
Årets avdrag	-161 250
Gjeld pr 31.12.2023	8 438 750

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 7 363 750

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2023	129 747
Årets resultat	-706 224
Innfrielse lån	-6 205 289
Nytt lån	8 600 000
Avdrag lån	-297 694
Disponible midler pr. 31.12.2023	1 520 540
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 741 152
Kortsiktig gjeld	-220 612
	1 520 540

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 66 433 til kr 93 490 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

	2023	2022
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter	-5 370 206,00	-4 808 986,00
	-5 370 206,00	-4 808 986,00
Annen driftsinntekt		
3615 Vaskeri	-10 500,00	-4 200,00
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	-74 010,17	-870,00
	-84 510,17	-5 070,00
Vedlikehold		
6600 Vedlikehold bygninger	2 269 273,92	994 461,30
	2 269 273,92	994 461,30
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	100 618,75	97 312,50
6706 Regnskapshonorar	37 008,00	34 748,00
	137 626,75	132 060,50
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	230 000,00	210 000,00
	230 000,00	210 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	376 595,77	383 770,00
	376 595,77	383 770,00
Kommunale avgifter		
7750 Kommunale avgifter	1 573 780,07	1 481 498,24
	1 573 780,07	1 481 498,24
Lønnskostnad		
5000 Lønn	0,00	9 375,00
5092 Feriepenger	0,00	1 200,98
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430,00	30 931,53
5405 Arbeidsgiveravgift av feriepenger	0,00	169,32
	32 430,00	41 676,83
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	119 157,58	122 638,62
6342 Strøm oppganger m/vaskeri	23 938,54	57 221,23
6360 Renhold	206 484,06	194 058,43
6399 Vaktmester/gartnerarbeid	152 767,69	176 784,50
6553 Kabel-TV/bredbånd	589 250,16	502 148,16
6701 Revisjonshonorar	18 313,00	16 626,00
6800 Kontorrekvisita	681,14	0,00
6890 Andre kontorkostnader	6 552,20	3 146,75
6900 Telefon, porto m.v.	1 005,77	1 548,90
6907 Datakommunikasjon	5 520,04	3 864,00
6940 Porto	4 013,00	4 108,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
7770 Bankomkostninger	8 965,90	10 474,70
	1 136 649,08	1 092 619,29
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-10,00	-4,00
8055 Renteinntekt kundefordringer	-1 046,39	-1 303,84
	-1 056,39	-1 307,84
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	-4 829,00	-6 268,00
	-4 829,00	-6 268,00
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnader	410 469,68	207 363,00
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	1 020,08
	410 469,68	208 383,08
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0,00	277 162,60
	0,00	277 162,60
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	-706 223,71	0,00
	-706 223,71	0,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
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	33 502,00	32 368,00
	33 502,00	32 368,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	265 433,26	264 706,03
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	154 398,96	141 931,44
	419 832,22	406 637,47
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1398 Mellomregning skattetrekk	0,00	2 665,00
1920 Bank 3411.05.35505	1 284 260,01	343 137,34
1925 Bank 9521.35.78309	3 558,00	5 213,00
	1 287 818,01	351 015,34
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	-5 421 671,08	-6 127 894,79
	-5 421 671,08	-6 127 894,79
Leilighetsinnskudd		
2210 Leilighetsinnskudd	-242 800,00	-242 800,00
	-242 800,00	-242 800,00
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån 3411.73.15411	0,00	-3 066 852,00
2221 Lån 3411.83.59889	0,00	-74 395,00
2224 Lån 3411.74.44041	0,00	-3 200 486,00
2225 Lån 9521.75.50301	-8 438 750,00	0,00
	-8 438 750,00	-6 341 733,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-101 322,29	-338 920,16
	-101 322,29	-338 920,16
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Skattetrekk	0,00	-2 665,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-1 047,00
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-169,02	-169,02
	-169,02	-3 881,02
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-57 827,00	-48 883,00
2940 Skyldige feriepenger	-1 200,90	-1 200,90
2950 Påløpne rentekostnader	-43 280,00	-12 466,00
2960 Påløpne honorarer	0,00	-210 000,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-16 813,00	-15 313,00
2989 Avsetning for andre forpliktelser	0,00	-29 610,00
	-119 120,90	-317 472,90

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning
Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Inndalens Boligselskap AS som viser et underskudd på NOK 706 224. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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 brukere foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 4. mars 2024

RSM Norge AS

Rune Nesheim

statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av [Den norske Revisorforening](#).

LIKVIDITETSBUDSJETT

2024

Inndalens Boligselskap AS
INNBETALINGER

Leieinntekter	6 037 980
Andre inntekter	15 000
Debitorer	33 502
Sum innbetalinger	6 086 482

UTBETALINGER

Vedlikehold	1 500 000
Vaktmestertjenester/gartnerarbeid	200 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	33 000
Styrehonorar	230 000
Strøm	150 000
Renhold	215 000
Kabel-TV/bredbånd	617 000
Revisjon	18 000
Regnskaps- og forretningsførsel	142 000
Forsikring	403 000
Kommunale avgifter	1 650 000
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	721 617
Kreditorer	159 149
Sum utbetalinger	6 068 766

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2024	1 287 818
Likviditetsendring	17 716
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2024	1 305 534

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

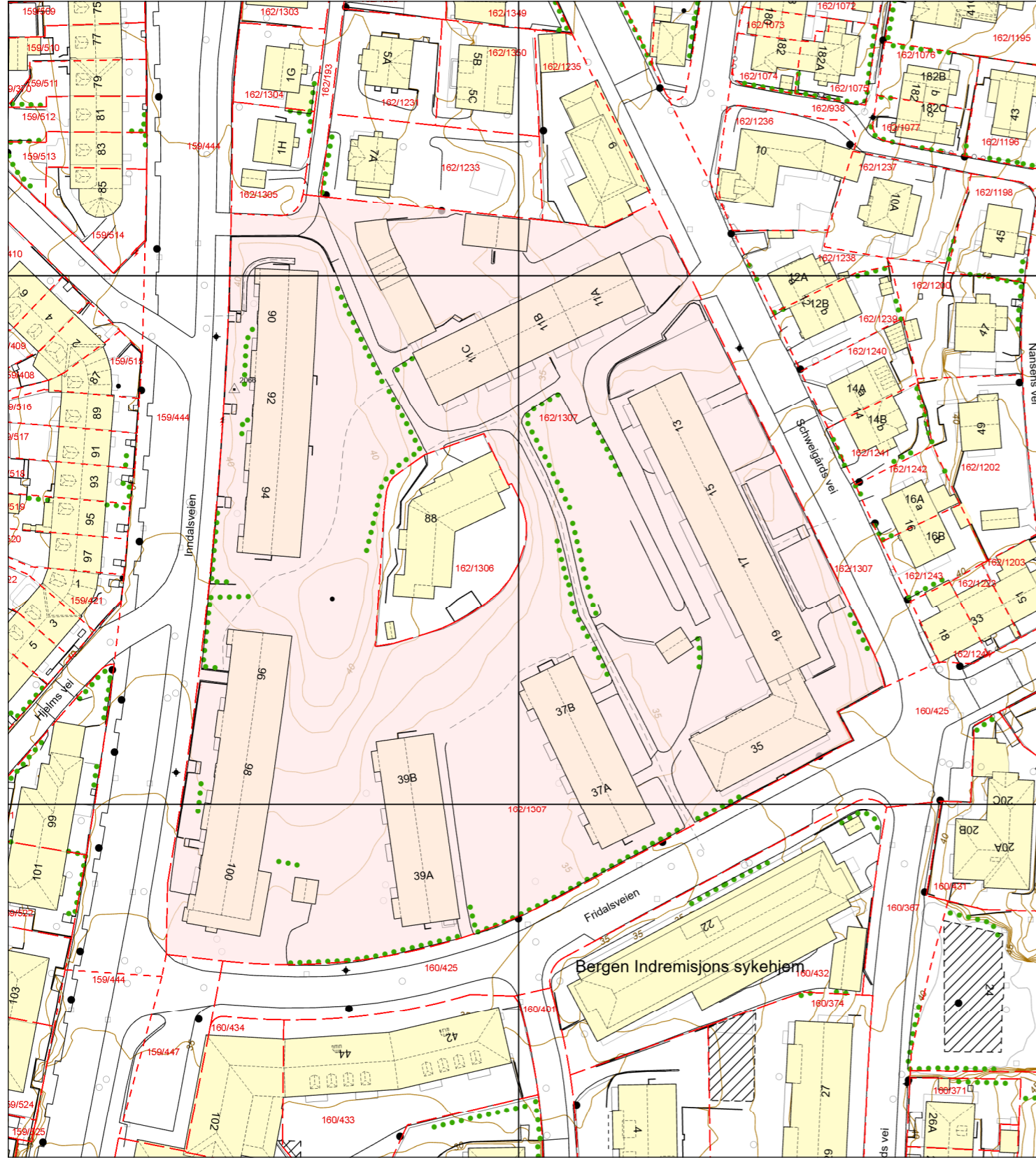
25.01.2024



Basiskart

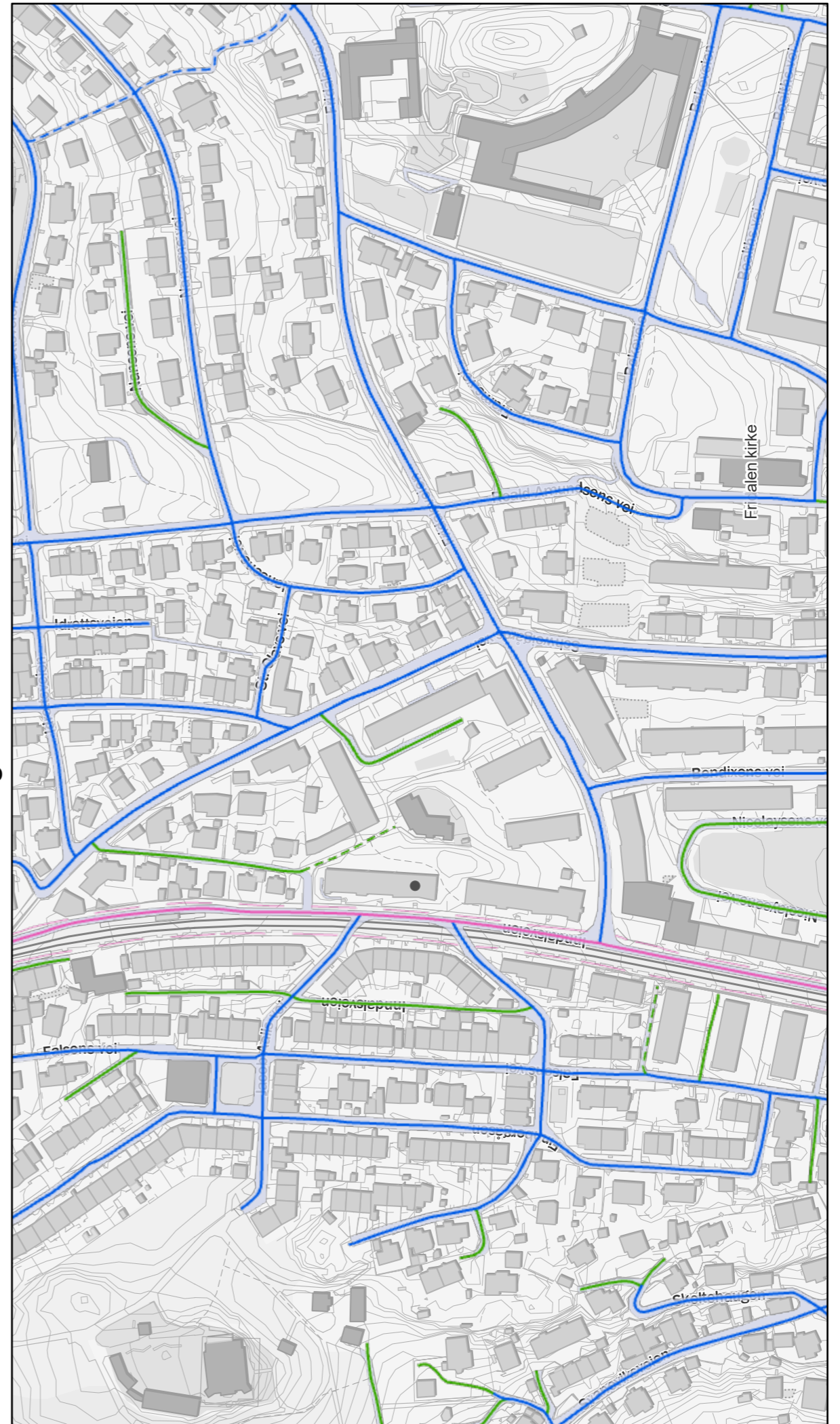
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 16.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1307/0/0
Adresse: Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |

Vegstatuskart



16.4.2024, 14:24:59

1:2,500
0 0.02 0.04 0.08 mi
0 0.03 0.07 0.13 km

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Vegflate | Gang-/sykkelveg | Veg |
| Fortau | Gang og sykkelveg, Kommunalveg | Enkelbilveg, Fylkesveg |
| Fortau, Fylkesveg | Gang og sykkelveg, Privat | Enkelbilveg, Kommunalveg |
| | Gang og sykkelveg, Privat | Enkelbilveg, Privat |



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 10.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 1307

Adresse: Inndalsveien 94, 5063 BERGEN

Referanse: 6006924

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

D/herrer arkitekter E. & T. Tryti,
H e r.

Ad: Inndalsveien nr. 62, blokk 6.

På anmodning skal en heryed bekrefte at det er gitt
innflytningstillatelse i rubr. bygg.

Det gjenstår kun endel mindre utvendige arbeider,
samt oppsetting av gjerde før ferdigattest kan utstedes.

Bergen den 25. november 1950

Bygningsinspektoren
Vestre Distrikt



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1307/0/0

Utlistet 04. april 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260918143	Grunneiendom	0	Ja	13 624,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	201014884	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16980000	322 - Gangvei	0,3 %
16980000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
560001	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52	200809874	30.09.2008

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
--------	----------	----------	------------	--------

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN	3	199938323
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/369	300847961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/356	139233603-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.08.2023	202019345
162/1203	300254208	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	24.10.2011	201123976
162/1302	300286285	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	14.03.2012	201202791
162/1302	23595540	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.03.2012	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 04. april 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16980000

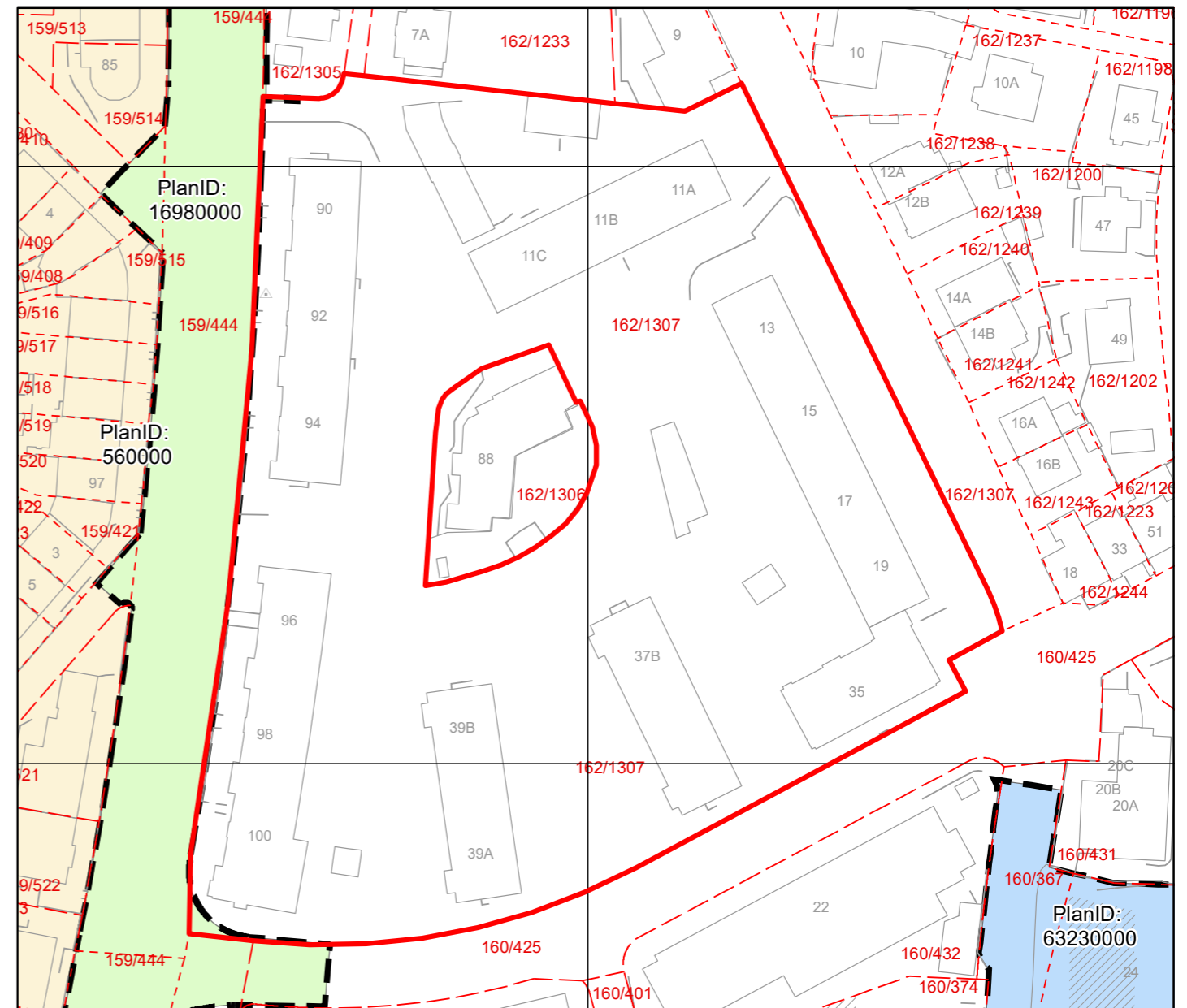
Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE

Eiendomsmarkering





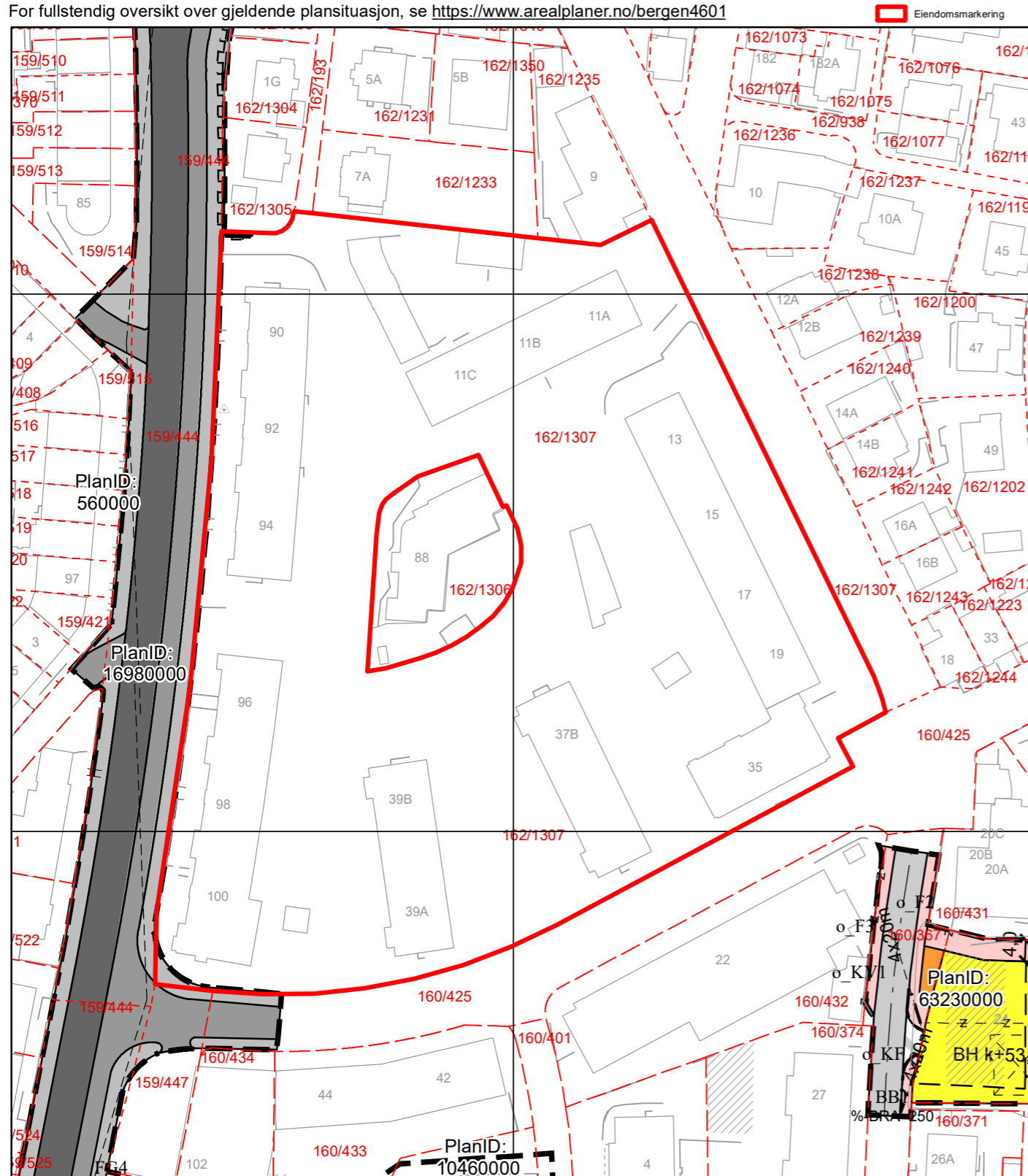
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

= 1241 - Stenging av avkjørsel

Jurisdiklinje

--- 1204 - Eiendomsgrense oppheves

--- 1211 - Byggegrense

--- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

--- 1221 - Regulert senterlinje

--- 1222 - Frisiktlinje

--- 1227 - Regulert støyskjerm

--- 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

--- Reguleringssplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

--- Reguleringssplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

+ 991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

--- Sikringsone

Plangrense

--- Reguleringssplanomriss

Formålsgrense

--- Reguleringssplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Sporvei / forstadsbane

■ Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

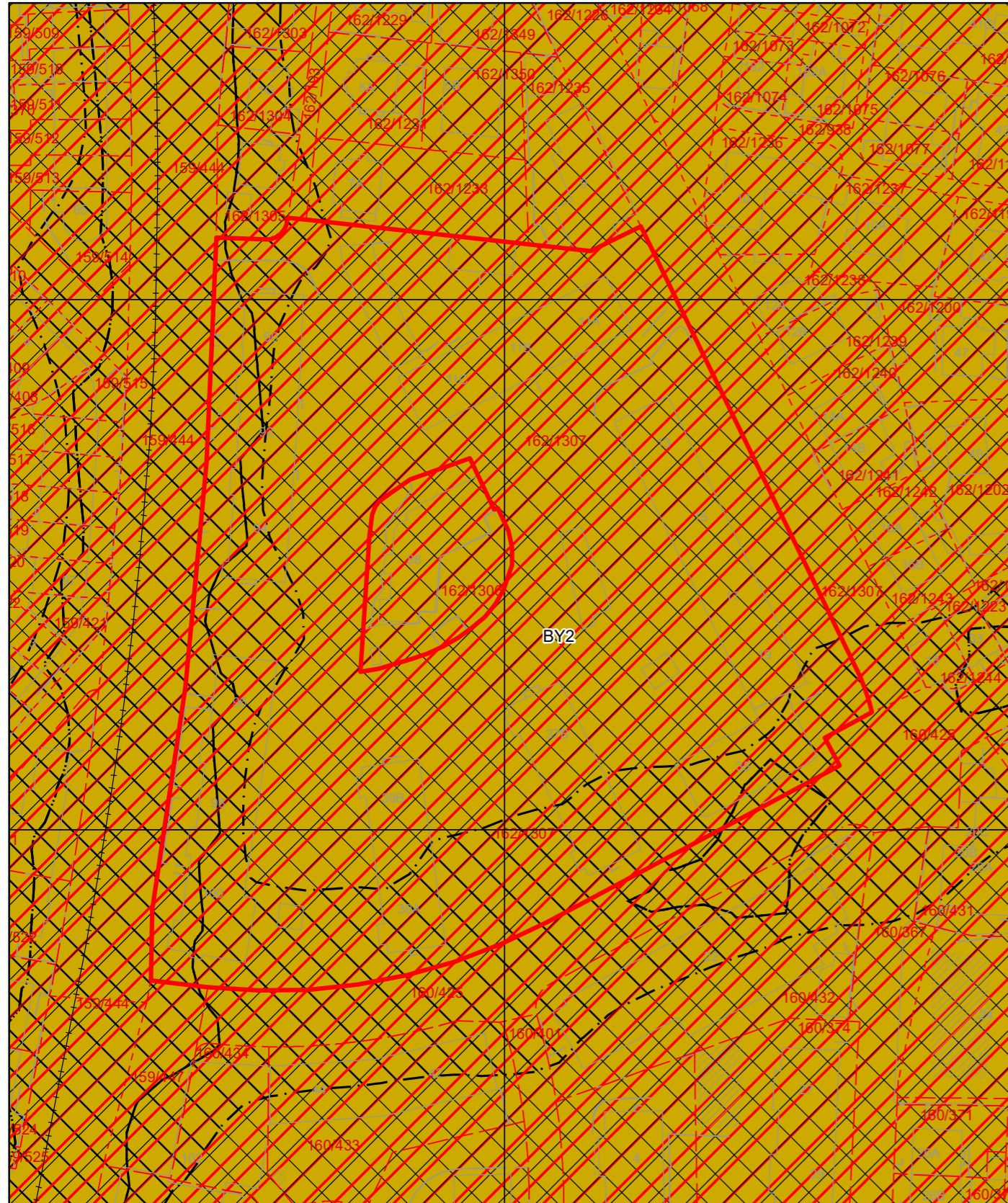
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer

- Bybane
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone



BERGEN
KOMMUNE

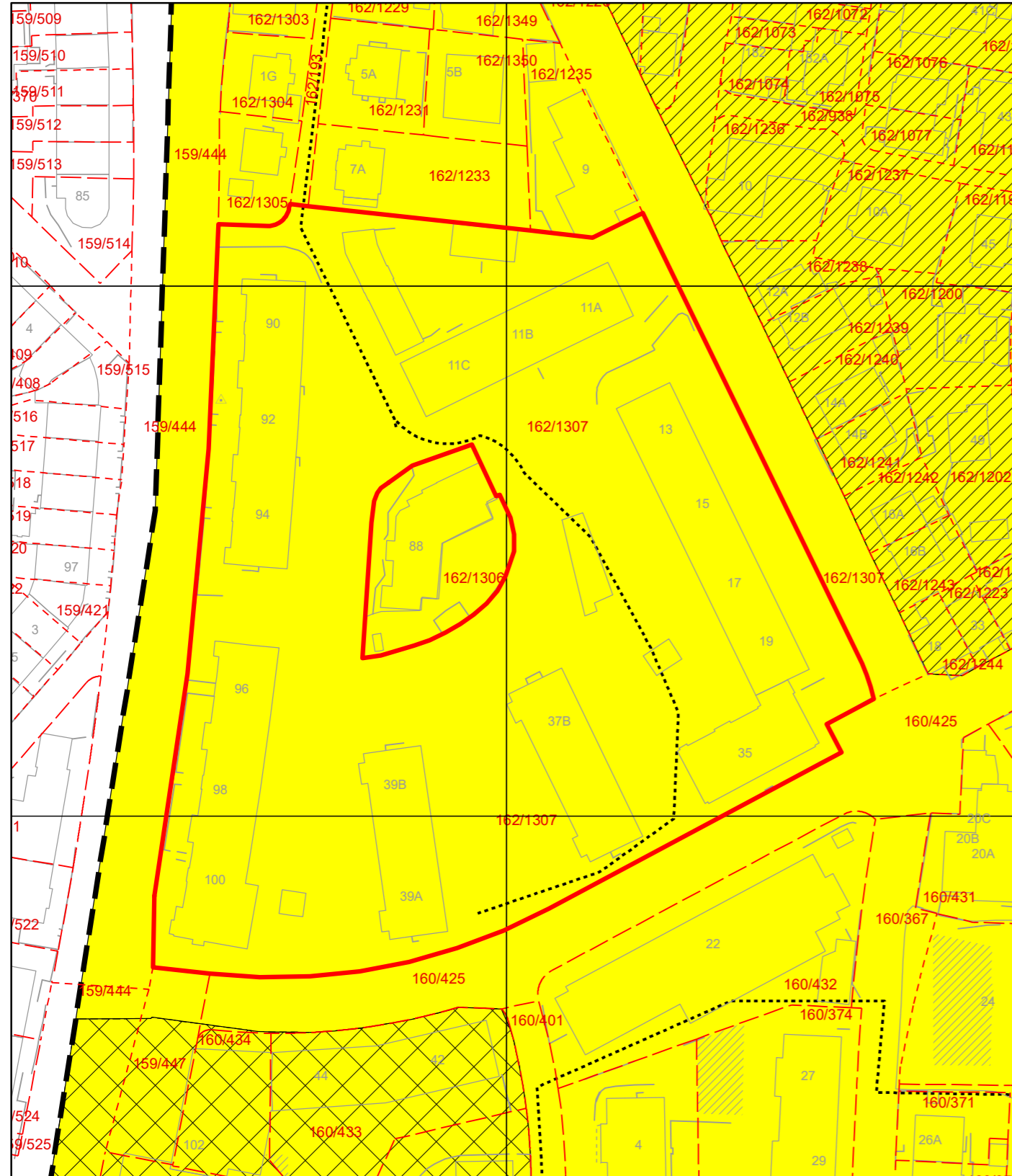
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
 - Gangveg
 - Grense for restriksjonsområde
 - Arealformålgrense
 - Unntatt rettsvirkning
 - Andre restriksjoner
- KDP Arealbruk-PBL1985**
- Boligområde (N)



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1307/0/0

Utlistet 04. april 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260918143	Grunneiendom	0	Ja	13 624,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	201014884	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16980000	322 - Gangvei	0,3 %
16980000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
560001	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52	200809874	30.09.2008

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
--------	----------	----------	------------	--------

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN	3	199938323
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/369	300847961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/356	139233603-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.08.2023	202019345
162/1203	300254208	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	24.10.2011	201123976
162/1302	300286285	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	14.03.2012	201202791
162/1302	23595540	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.03.2012	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 04. april 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16980000

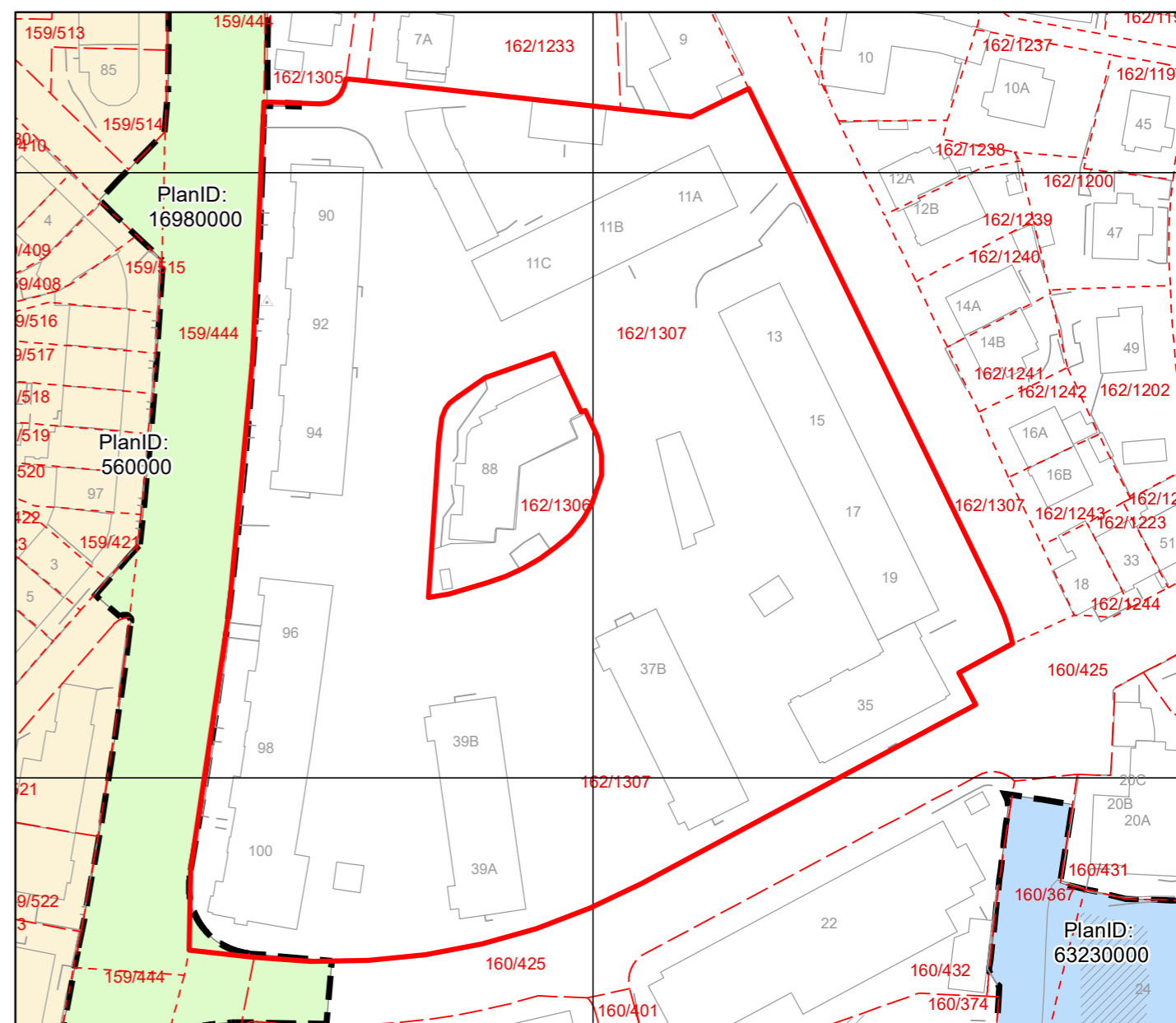
Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE

Eiendomsmarkering





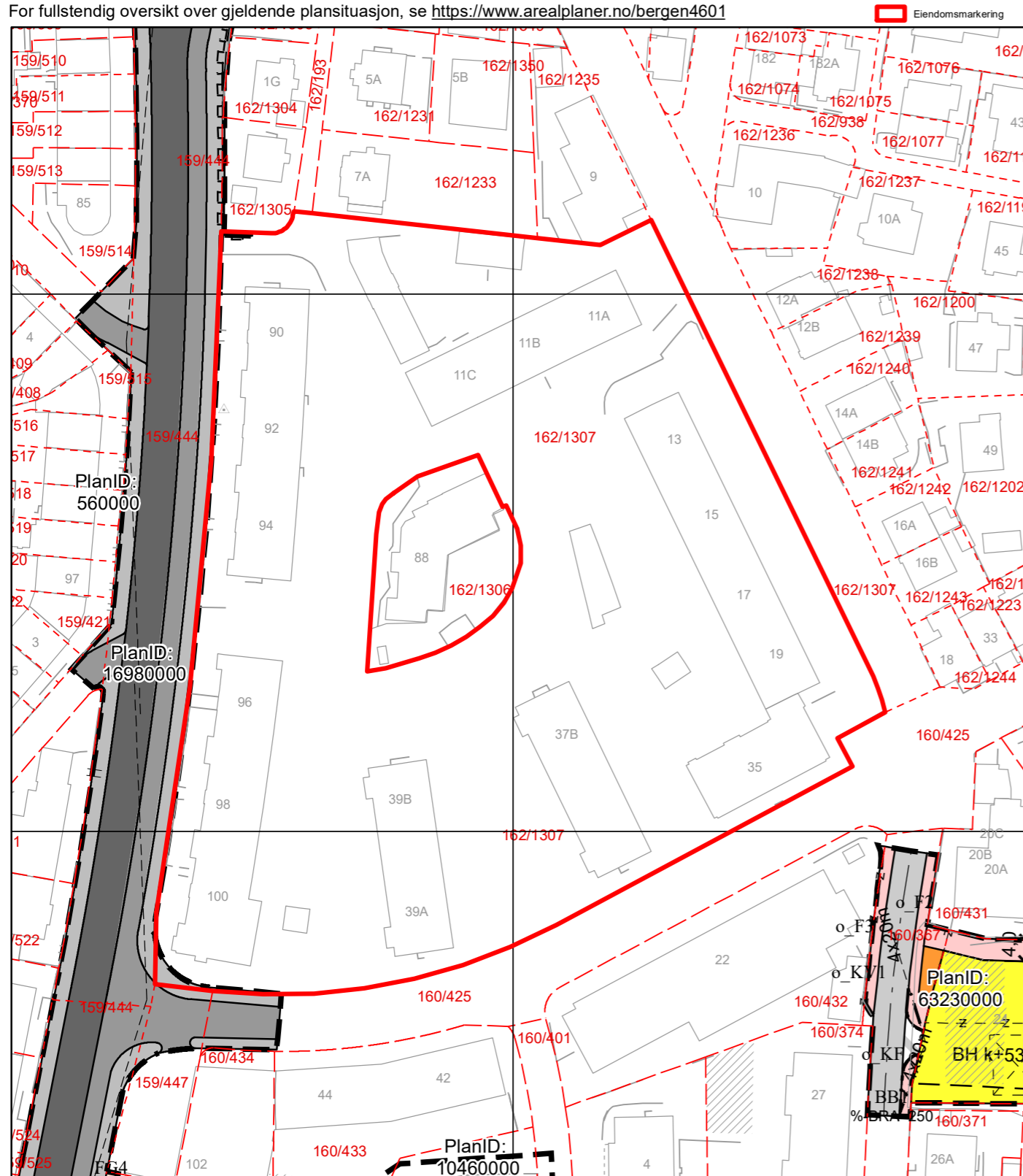
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

= 1241 - Stenging av avkjørsel

Jurisdiklinje

--- 1204 - Eiendomsgrense oppheves

--- 1211 - Byggegrense

--- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

--- 1221 - Regulert senterlinje

--- 1222 - Frisiktlinje

--- 1227 - Regulert støyskjerm

--- 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

--- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

--- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

+ 991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

--- Sikringsone

Plangrense

--- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

--- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Sporvei / forstadsbane

■ Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2024


Arealplan-ID: 65270000

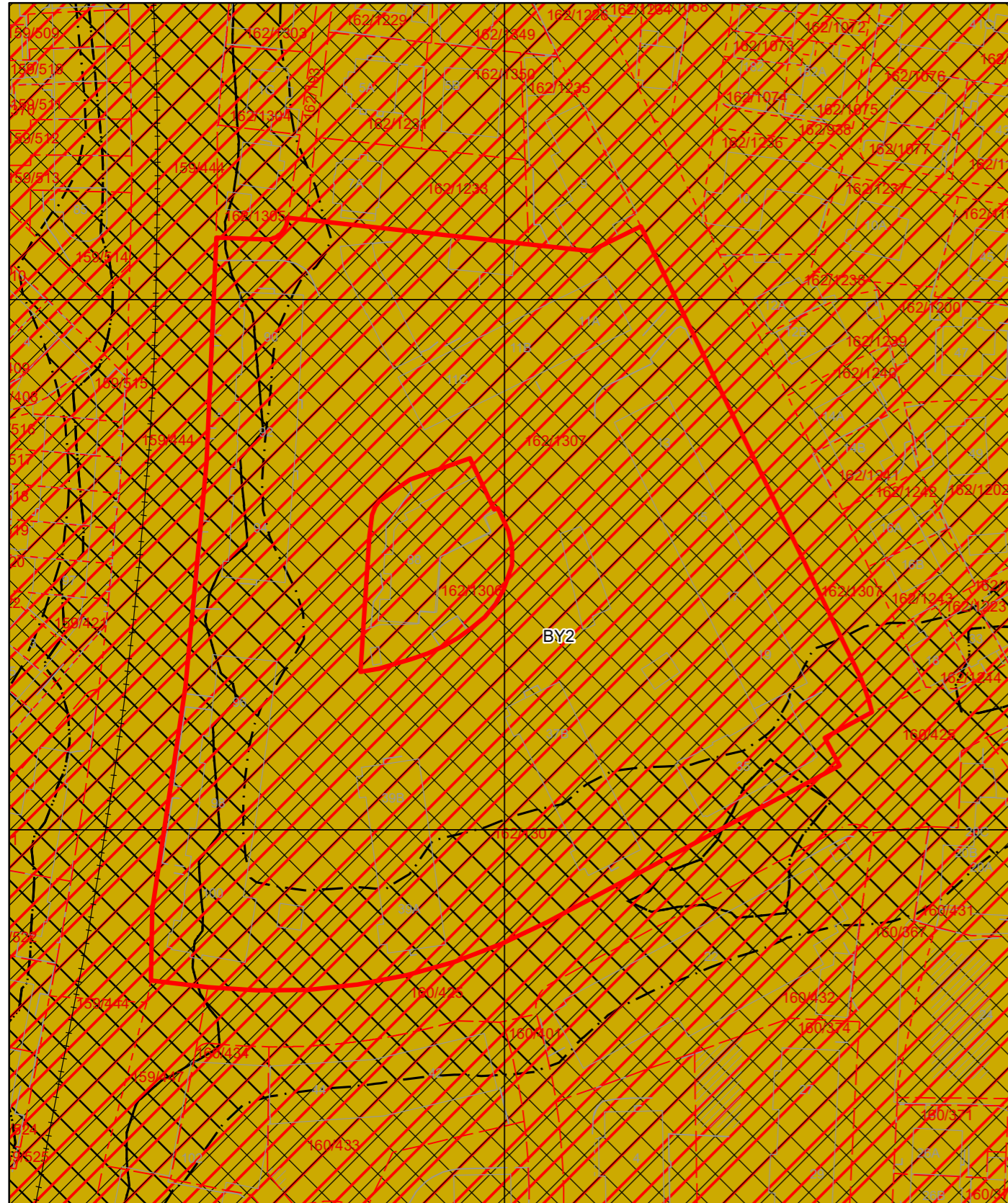
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0

Adresse: Inndalsveien 94









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer

-  Bybane
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone



BERGEN
KOMMUNE

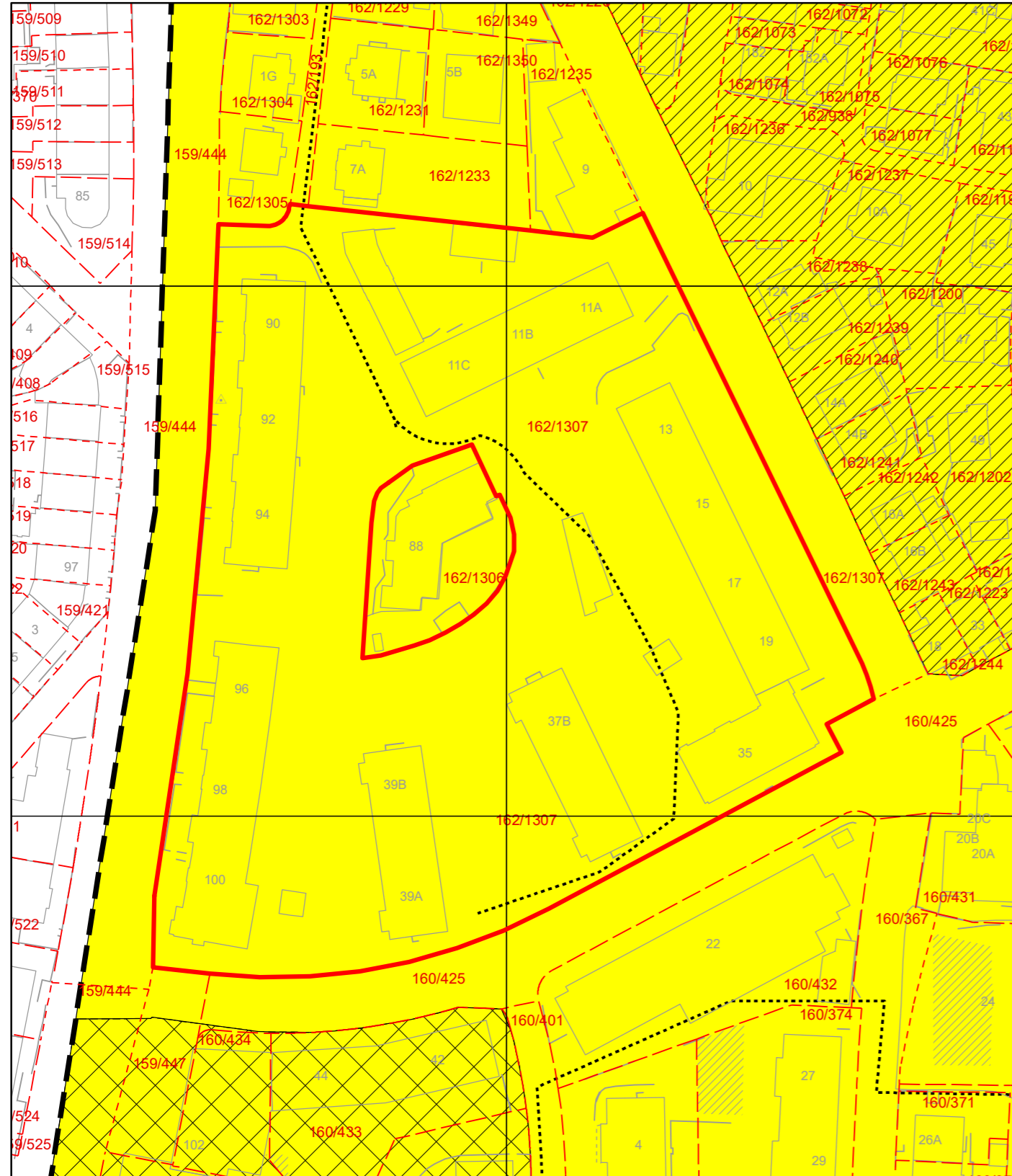
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 04.04.2024 Adresse: Inndalsveien 94



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
 - Gangveg
 - Grense for restriksjonsområde
 - Arealformålgrense
 - Unntatt rettsvirkning
 - Andre restriksjoner
- KDP Arealbruk-PBL1985**
- Boligområde (N)



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke - din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig.
Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

