



王

# Inndalsveien 99

5063 Bergen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 16  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 78  |
| Kort om oss .....              | 159 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Inndalsveien 99, 5063 Bergen, Etasje: 1

## MATRIKKEL

Gnr. 159 Bnr. 521 Snr. 2 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 41 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 38 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 32 kvm, Bruksareal: 41 kvm, BRA-i: 38 kvm , BRA-e: 3 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1938

## TOMT

Eiet tomt 480 kvm

## PRISANTYDNING

2 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Bjordal Bygg AS Takstdato: 11.04.24 10:48

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-  
Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

-----  
kr 63 740,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 563 740,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 572 990,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 550,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Avsetning til vedlikehold, felles byggforsikring og felles strøm.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 979 pr. år Inkl vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt

## EIER

Martin Jose Nielsen

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er etabelert parkeringmulighet for to biloppstillingsplasser på sameiets egen tomt. P.t. er det 2 i sameiet som benytter seg av bil fast og noen til tider. Sameiet har en gruppe på facebook hvor man kan avtale, men utgangspunktet er førstemann til mølla.

Dette er slik sameiet har valgt å organisere dette.

Parkeringsplassene er ikke godkjente av Bergen kommune.

Ellers er det soneparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Inndalsveien 99 ligger meget sentralt til på Wergeland med nærhet til det meste. Eiendommen ligger i et populært og attraktivt område nær Bergen sentrum!

For de aktive finnes det et hav av ulike aktiviteter man kan begi seg ut på i dette området! Blant annet kan man besøke Ulrikken643 - som er en av Bergens naturperler. Fra Ulriken går det også turstier til Rundemannen og Fløyen. Tveitevannet er også like i nærheten, og her kan du fint få unnagjort en fin joggetur. Treningssenteret SATS på Wergeland ligger innenfor gangavstand fra leiligheten. Ellers finner du iTrain og SATS på Danmarks plass. Dersom du ønsker å delta i lagidrett er mulighetene mange på Nymark idrettsanlegg, hvor også

Haukelandshallen ligger rett ved siden av. Dersom man er en av de fotballinteresserte kan vi også nevne at Brann stadion ligger innen gangavstand.

Leiligheten kunne ikke hatt en mer sentral beliggenhet når det kommer til kollektivtransport. Det er ikke langt til nærmeste bybanestopp, hvor Bybanen tar deg videre til Bergen sentrum og Bergen lufthavn omtrent hvert 7 minutt på dagtid. Verdt å nevne er at Høgskulen på Vestlandet ligger også er like i nærheten ved bruk av Bybanen, og Handelshøyskolen BI ligger 10 minutter unna, helt perfekt for studenter!

Det er et stort mangfold av butikker i området. Her kan det nevnes gangavstand til Bunnpris Hope og Rema 1000 på Wergeland. Det er også kort vei til Sletten senter som tilbyr ytterligere servicetilbud som apotek, vinmonopol og flere klesbutikker. Dersom man ønsker en utvidelse av servicetilbud, er Bergen sentrum like i nærheten! Her finner man flere storsentre og et hav av servicetilbud!

Nærområdet kan by på flere restauranter og serveringssteder. På Wergeland finner du den italienske restauranten Stefano, i tillegg til sjarmerende Kafé Ambrosia - som blant annet tilbyr gode kaker. Like ved ligger Nawabs, som byr på en nydelig pakistansk take-away. Dersom man følger bybanetraséen fra Kronstad og nedover mot Danmarks plass finner man flere svært populære spisesteder. Her kan blant annet nevnes Sushi NamNam, Bien Snackbar, JAJA og Baker Brun.

Dersom du kunne tenke deg å bo sentralt i nærhet av det meste, men likevel ikke midt i sentrumskjernen er du hjertelig velkommen på visning!

## **TOMT**

Eiet tomt, 480 kvm

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **Innhold**

### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann X:

### **UTVENDIG:**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har PVC hovedytterdør.

Utenfor ytterdør er det et område på ca 24,5 m<sup>2</sup> som leiligheten naturlig disponerer i følge eier og ihht vedtekter bestemt i sameiet.

Her er det belegningsstein og terrassebord.

Gulvsystemer: Gulv på grunn. Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Bør utbedres

- Vinduer: Ene vindu er vippefunksjon ødelagt. Ellers noe trekk på vinduer.

- Dører: Noe trekk av døren. Døren subber litt i flis.

- Balkong: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Overflater: Merke i gulv (Eier har fått fjernet dette ved vask)  
Ellers bom i flis i gang, sprekk i fliser. Sprekk i tak i stue og på soverom.

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

Innvendige dører: Noe svelling i dør.

- Våtrom: Hull i dusjsone dekket med fuge av rørlegger i forbindelse med ny dusj i 2021. Det er ukjent om membran er hull på. Anbefales å bytte fuger.

- Gulv bad: Svertesopp er registrert. Bør rengjøres.

- Ventilasjon: Vifte ligger ikke flush med tak. Mangler spalte ved dør. Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens forskrifter. Kun naturlig med inntak av bad.

- Vann og avløpsrør: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Elektrisk anlegg: Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## PRIMÆRROM

Primærrom: 32 kvm

## BRUKSAREAL

Bruksareal: 41 kvm

# Standard

## STANDARD

Gang | 3,9 m<sup>2</sup>

Velkommen inn! Det første som møter deg er en lys og trivelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue og kjøkken | 15,1 m<sup>2</sup>

Videre kommer vi inn til hjertet av boligen, nemlig stuen. Her er det god plass til å innrede med både sofa- og spisegruppe. I stuen er det vinduer av god størrelse som gir et fantastisk lys til hele rommet. Fra stuen har du utgang til leilighetens 24,5 kvm private uteområde. Her har du god plass til å innrede med utemøbler og nyte solen en finværsdag på sommeren. Balkongen er en fin forlengelse av stuen.

Kjøkkenet ligger fint til i en åpen løsning med stuen. Kjøkkenet er nytt fra IKEA i 2020 og har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med vask av stål. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp, ventilator, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Ellers er det også installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad | 3,6 m<sup>2</sup>

Badet er stilrent og moderne med gode kvaliteter. Badet er helfliset og har en slett malt himling, samt varmekabler i gulv. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glassdører (2021), opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant, speil og belysning. VV-berederen (2020) er plassert her.

Soverom | 7,1 m<sup>2</sup>

Leiligheten har ett soverom av god størrelse. Her er det god plass til å innrede med dobbelseng. Ny pax-garderobeinnredning i 2023 medfølger, så her er det god garderobeplass. Veggene er malt med en tidsriktig fargetone som blir komplimentert av det naturlige dagslyset.

Bod | 5,7 m<sup>2</sup>

Innvendig bod brukt som kontor.

Ekstern bod 2,8 kvm.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Inndalsveien 99 datert: 13.07.1938. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra

forretning/salgslokaler til bolig i Inndalsveien 99 datert: 10.09.2012.

Det foreligger ferdigattest på seksjon nummer 2 datert 29.03.2012

Tiltakets art: Bruks - og fasadeendring bolig.

Opprinnelig var denne etasjen registrert til forretning ( i originale tegninger), men er da i senere tid bruksendret, innredet og godkjent som bolig.

# Energi

## ELEKTRISK ANLEGG

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

## OPPVARMING

Varmepumpe montert i 2023. Ellers varme i gulv i gang, stue/kjøkken og bad.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

# Økonomi/drift

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 979 pr. år Inkl vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt  
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

## EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 2.203,- i året og medregnet i kom.avg.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 550,- pr.mnd.  
Dekker felles forsikring og drift av sameie

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra styreleder og sameiemøtet.

## ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:  
- Underskudd kr. 6.676,-  
- Disponible midler per 01.01.24 kr 66.632,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Sameiet er enkelt drevet.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Polisenummer: 81066677

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 570 746,- Som sekundærbolig Kr. 2 168 835,-

#### **SAMEIE**

,

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Innlagt fiber.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Delvis originalt avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 112 liter.

Sikringsskap henger på kontor.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Ellers nevnes det at tv og veggfestet i stuen ikke medfølger salget.

Hyller på kontoret og skoskap følger heller ikke med.

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

#### **ANNET**

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

#### **RADONMÅLING**

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

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1938/1318-1/106 Erklæring/avtale

23.02.1938

Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: 4601-159/521/0/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1952/2419-1/106 Best om garasje/parkering

24.03.1952

Overført fra: 4601-159/521/0/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/4017-1/106 Erklæring/avtale

25.05.1961

Forbud mot parkering i gaten

Overført fra: 4601-159/521/0/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/4904-2/106 Pantsettelseserklæring  
03.03.1982  
BELØP: NOK 5.000  
Panthaver:Sameiet  
Lnr: 907015  
ANF. PRT. ETTER KR 200.000,-.  
Overført fra: 4601-159/521/0/2  
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### UTLEIE

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

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

#### REGULERING

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone kommuneplanens arealdel i følge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 56000  
Plantype: 30  
Plannavn: ÅRSTAD. FINNBERÅSEN  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 08.04.1921  
Saksnr: 199938323  
Dekningsgrad: 100 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000  
Plantype: 31  
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52  
Saksnr: 200809874  
Ikrafttrådt: 30.09.2008

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål  
Beskrivelse: Byfortettingssone  
Områdenavn: BY2  
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: 570\_3  
Beskrivelse: Minde-Nymark  
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpFareSone  
Hensynssonenavn: H390\_1  
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone  
Dekningsgrad: 100,0 %

For planer i nærheten av eiendommen og godkjente tiltak, se vedlagt planinformasjon.

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

-----  
kr 63 740,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 563 740,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:  
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 572 990,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 900)  
Visningshonorar (Kr.2 990)  
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 380)  
Oppgjør (Kr.7 990)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 490)  
Markedspakke 1 (Kr.14 990)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 0,-) (Kr.30 000)  
Totalt kr. (Kr.77 740)

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

#### **OPPDRAGSNUMMER**

95-24-0061

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må

akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens

arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Mekleriet Vest AS  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Org. nr: 823590342  
Nedbergeveien 11  
5178 Loddefjord  
Tlf: 55 50 03 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

### SAKSBEHANDLERE

Lars Draugsvoll Mæland  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Eiendomsmegler  
Mob: 93 68 41 01 / E-post: [ldm@eie.no](mailto:ldm@eie.no)

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



DITT NYE  
HJEM?

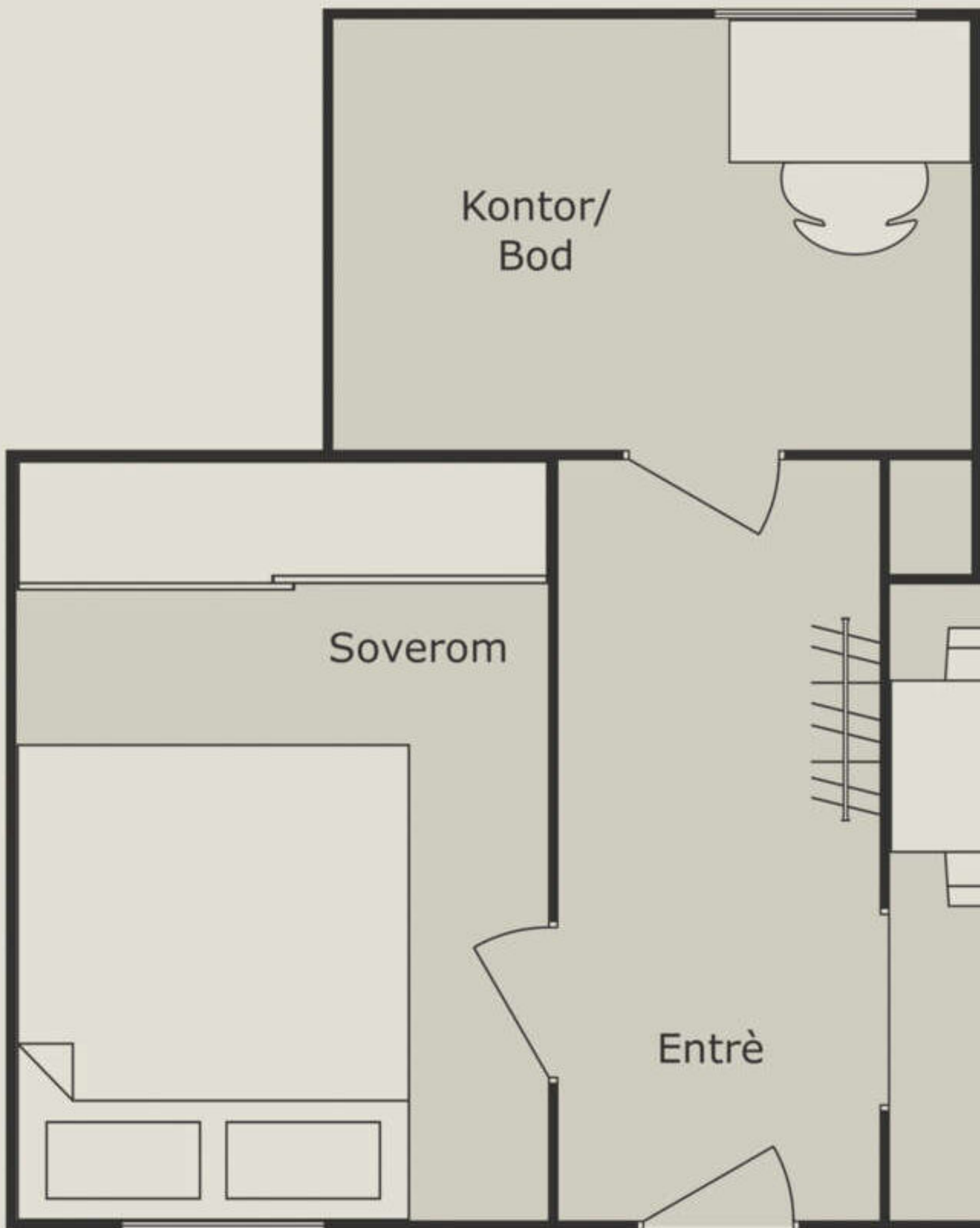












Inndalsveien 99

5063 Bergen

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimer



























































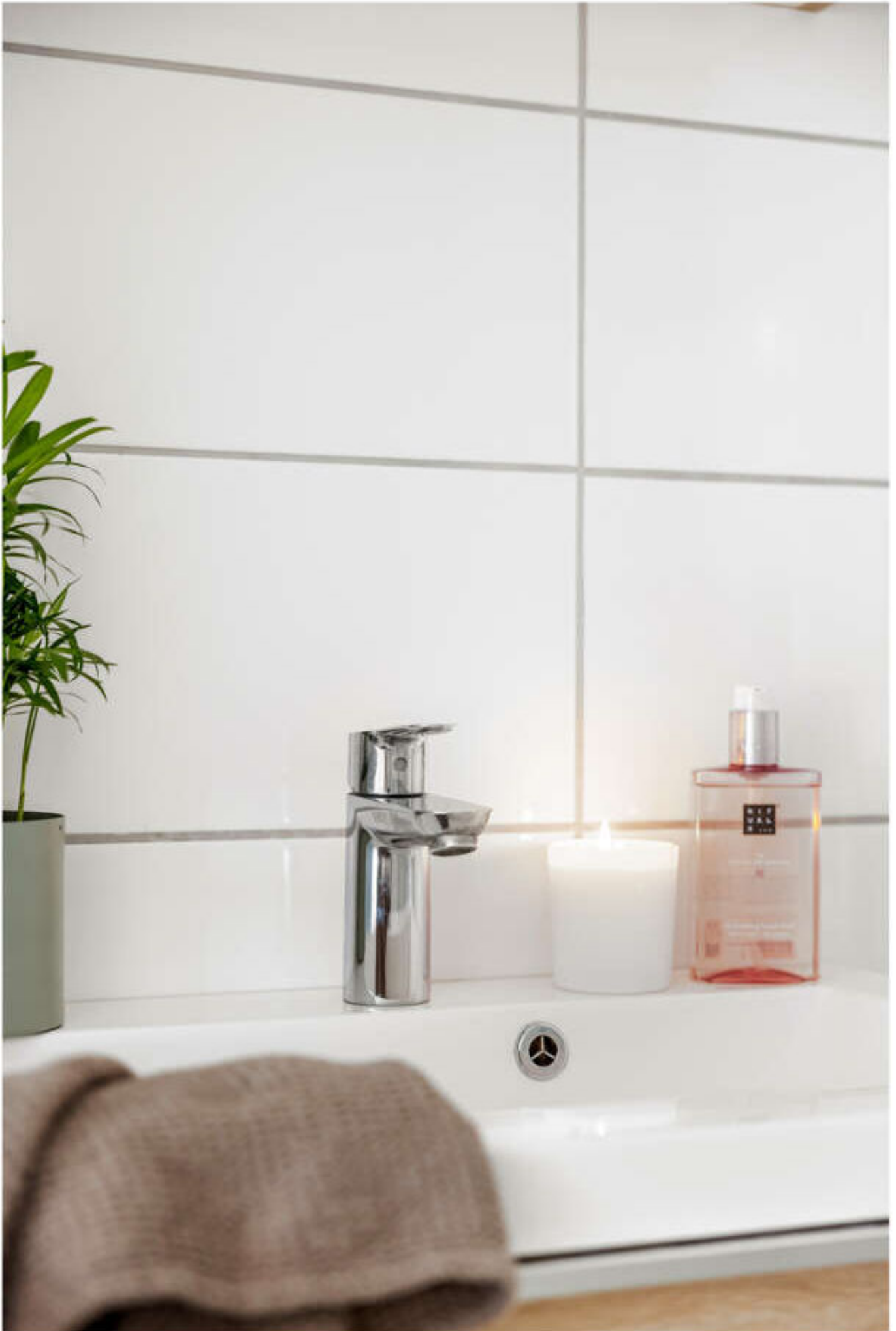














































































































← SATS









# Høgskulen på Vestlandet

 Høgskulen på Vestlandet  
 Høgskulen på Vestlandet



# INFORMASJON & DOKUMENTER





Avtale om kjøp av fellesområde.

Det er i dag 22.06.2022, på et ekstraordinært sameiemøte i Sameiet Inndalsveien 99, inngått avtale om følgende:

Eierseksjon 5 kjøper fellesområdet på loft som vist på kart fra sameiet. Kjøpesum er satt til kr 140 000,- som fordeles på samtlige seksjonseiere (7 seksjoner). Dette utgjør kr 20 000,- pr seksjon.

Intensjon bak kjøp er seksjon 5 sitt ønske om å søke Bergen Kommune om utvidelse av nevnte seksjon for boligformål.

Seksjon 5 vil selv besørge alle kostnader ved resekjonering og bære all risiko for avslag ved søknad til Bergen Kommune.

Videre vil seksjon 5 påta seg ansvar for utbedringer/oppgraderinger som evt må gjøres for å gjennomføre en innlemming av nevnte loftareal.

Sameiet i fellesskap skal ikke få noen økonomiske ulemper ved ønsket tiltak.

Seksjon 5 skal påta seg kostnadene med å engasjere fagfolk til å stå for den konstruksjonsmessige oppbygging mot tak og evt bærende elementer som måtte avvike fra standard.

Forutsetning ved kjøp er at et majoritetsflertall av seksjonseiere ikke har innvendinger mot at seksjon 5 søker Bergen Kommune om omgjøring til boligformål.

Signatur

Sted/dato

Bergen 22.06.2022

Britt Helen Haugsmyr

Bergen 22.06.2022

Martin Jose Nielsen

Bergen 22.06.2022

Ashok Chejara

Bergen 22.06.2022

Geir Ove Bjørøy

Bergen 22.06.2022

Kav Åge Oen

Bergen 22.06.2022

Tobias Oen

Bergen 22.06.2022

Monika Oen





Kartverket

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN  
NEDBERGEVEIEN 11  
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 95-24-0061 (Lars Draugsvoll Mæland)  
Vår referanse: 3420456/23479190  
Bestilling: C3 2024-03-11 (3) 149

Dato  
11.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 2419            | 106            | 24.3.1952          | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 4601 BERGEN | 159         | 521         | 0           | 1           |

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



$\frac{24}{3}$  Dagbok nr.  $\frac{24}{19}$   
52

D e k l a r a s j o n .  
-----

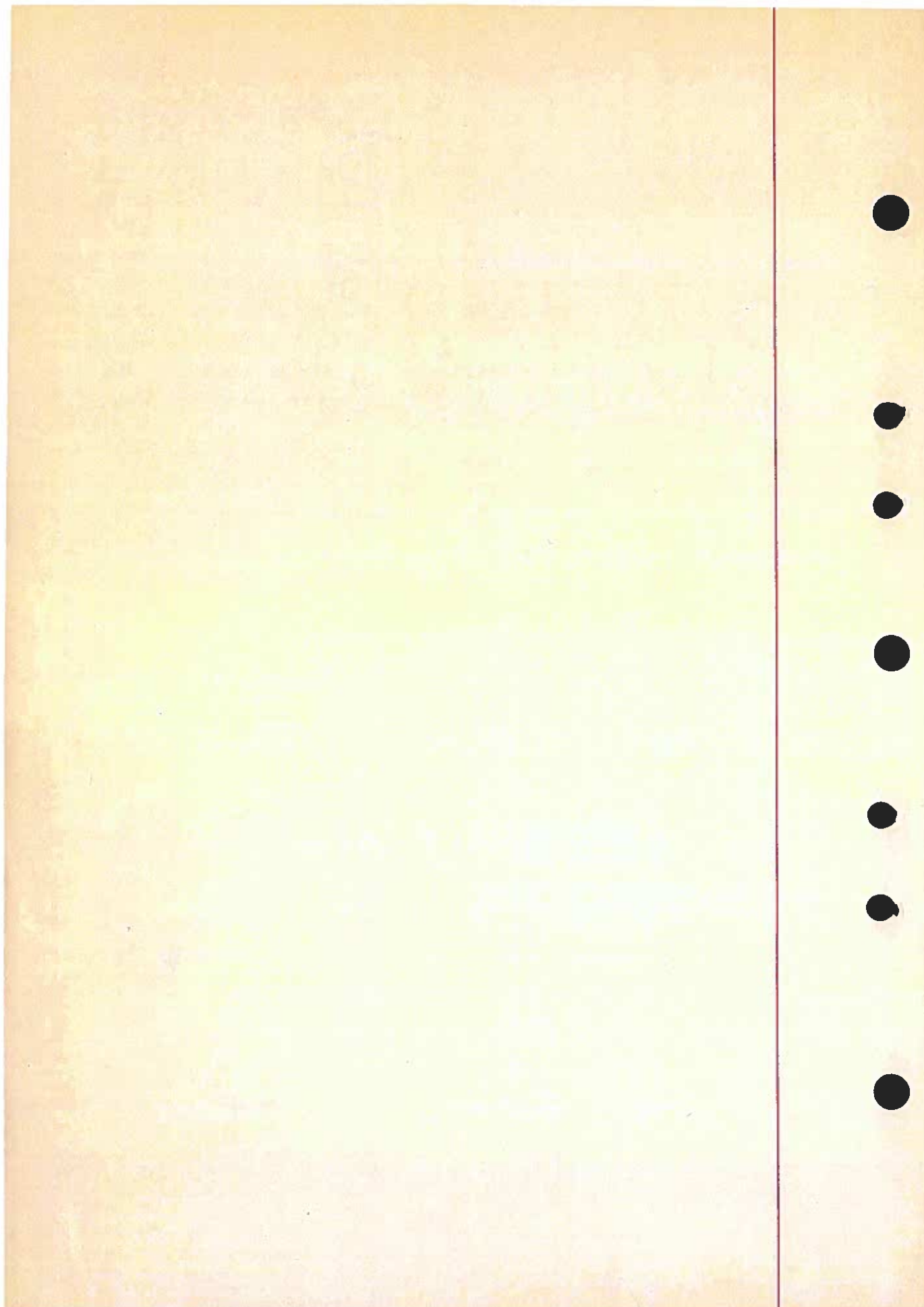
Undertegnede som under 6. mars 1950 har fått bygningsrådets tillatelse til å oppføre en garasje på eiendommen Inndalsveien nr. 99 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at garasjen kun skal benyttes til privat bil tilhørende en av husets beboere.

Deklarasjonen tinglyses på min bekostning.

Bergen den 10-3 1950.

Ragna Rye.







Kartverket

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN  
NEDBERGEVEIEN 11  
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemcr.as  
Deres referanse: 95-24-0061 (Lars Draugsvoll Mæland)  
Vår referanse: 3420458/23479200  
Bestilling: C3 2024-03-11 (3) 152

Dato  
11.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:  |
|----------|---------|-------------|------------------|
| 4017     | 106     | 24.5.1961   | ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.        | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-------------|------|------|------|------|
| 4601 BERGEN | 159  | 521  | 0    | 1    |

☐ Dokumentet følger vedlagt.

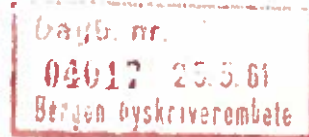
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing







DEKLARASJON:

Undertegnede som under 17. november 1958 har fått bygningssmyndighetenes tillatelse til å oppføre garasje på eiendommen Inndalsveien nr. 99, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere

at bilen ikke skal parkeres i gaten, men kjøres inn i garasjen.

Deklarasjonen tinglyses på min bekostning.

Bergen, den 28/11- 58

Som eier av Inndalsveien 99

Ragna Rye (s)





Kartverket

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN  
NEDBERGEVEIEN 11  
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 95-24-0061 (Lars Draugsvoll Mæland)  
Vår referanse: 3420457/23479195  
Bestilling: C3 2024-03-11 (3) 150

Dato  
11.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 4904            | 106            | 3.3.1982           | PANTSETTELSESERKLÆRING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 4601 BERGEN | 159         | 521         | 0           | 1           |

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





DABOKFØRT

03 MAR 82 04904

OVERENSKOMSTBYSKRIVEREN I  
BERGEN

Etter begjæring er oppdeling av Inndalsveien 99 i 6 selveierseksjoner innvilget og følgende avtale er inngått mellom sameierne.

Fellesomkostninger som vedrører hele eiendommen -som-  
assuransse - kom. avgifter - takrep. e.t.c. fordeles etter  
sameiebrøken. En av sameierne påtar seg ansvaret for fordeling  
av disse. I tvilstilfeller gjelder simpelt flertall blandt  
sameierne. Ved lik stemmegiving har ansvarshavende dobbelt-  
stemme.

Utvendig vedlikehold av fasadene til seksjonene 1 og 2 i un-  
deretasjen påhviler disse, likeledes bruksrett og vedlikehold  
av den del av eiendommen som ligger umiddelbart foran disse  
seksjoner mot Inndalsveien.

Hver av disse seksjoner har sine egne glassforsikringer for  
forretningsvinduene.

Utvendig vedlikehold av fasader 1 og 2 etasje påhviler sek-  
sjonene 3-6 i fellesskap og utgiftene fordeles med 22% på  
seksj. 3 og 5, og 28% på seksj. 4 og 6.

Innvendig vedlikehold av felles oppgang for leilighetene 1  
og 2 etasje samt det åpne loft påhviler seksj. 3 - 6 i  
fellesskap og utgifter fordeles med 25% på hver.

Resten av eiendommen som haven og det åpne loft er til felles  
bruk for seksj. 3 og 6 og utgifter fordeles med 25% på hver.  
Loftet skal til enhver tid holdes ryddigt.

Innvendig renhold og vask på fellesområdene fordeles som følger:

Seksjon 3: april-aug.-des.  
" 4: febr.-juni-okt.  
" 5: mars-juli-nov.  
" 6: jan.-mai-sept.

Utvendig renhold og snemåking fordeles etter felles overenskomst.

Sameierne forplikter seg til i fellesskap å holde eiendommen  
fullverdiforsikret.

Bergen den 1/3-1982

Eier seksjon 1:

Reidun Johannessen  
Reidun Johannessen, pers.nr. 27-11-48-382-98

" "

2:

Ellinor Meldahl  
Ellinor Meldahl, pers.nr. 18-01-21-390-19

" "

3:

Erling A. By  
Erling By, pers.nr. 01-07-57-323-99

" "

4:

Tor Bergersen  
Tor Bergersen, pers.nr. 25-06-53-357-03

" "

5:

Ellinor Meldahl  
Ellinor Meldahl, pers.nr. 18-01-21-390-19

" "

6:

Petter Meldahl  
Petter Meldahl, pers.nr. 11-02-53-347-70

- INNDALSVEIEN- NR 99

PLAN-ÅV(KJELLER) MÅLESTOK 1:700

Understage

## Sektion 1

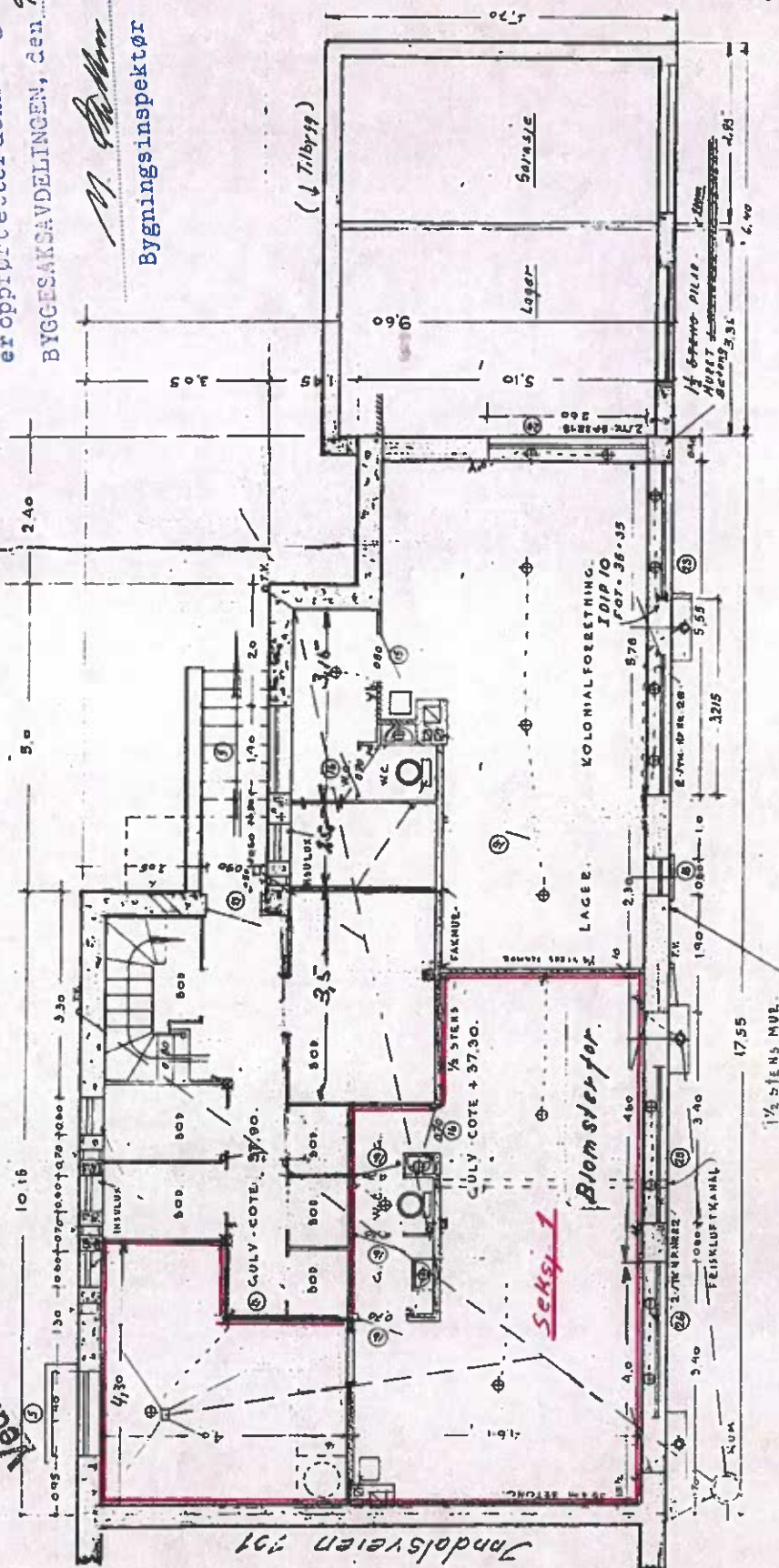
0 Det bekræftes herved at bygg  
på eiendommen

Innadsvein 99

en komfort etter denne tegningen

BYGGESAKSAVDELINGEN, den 9. 2. 82

Bygningsspektør





- INNDALSVeien - NR 99

PLAN AV (KJELLER) MÅLESTOK 1:700  
under-etasje

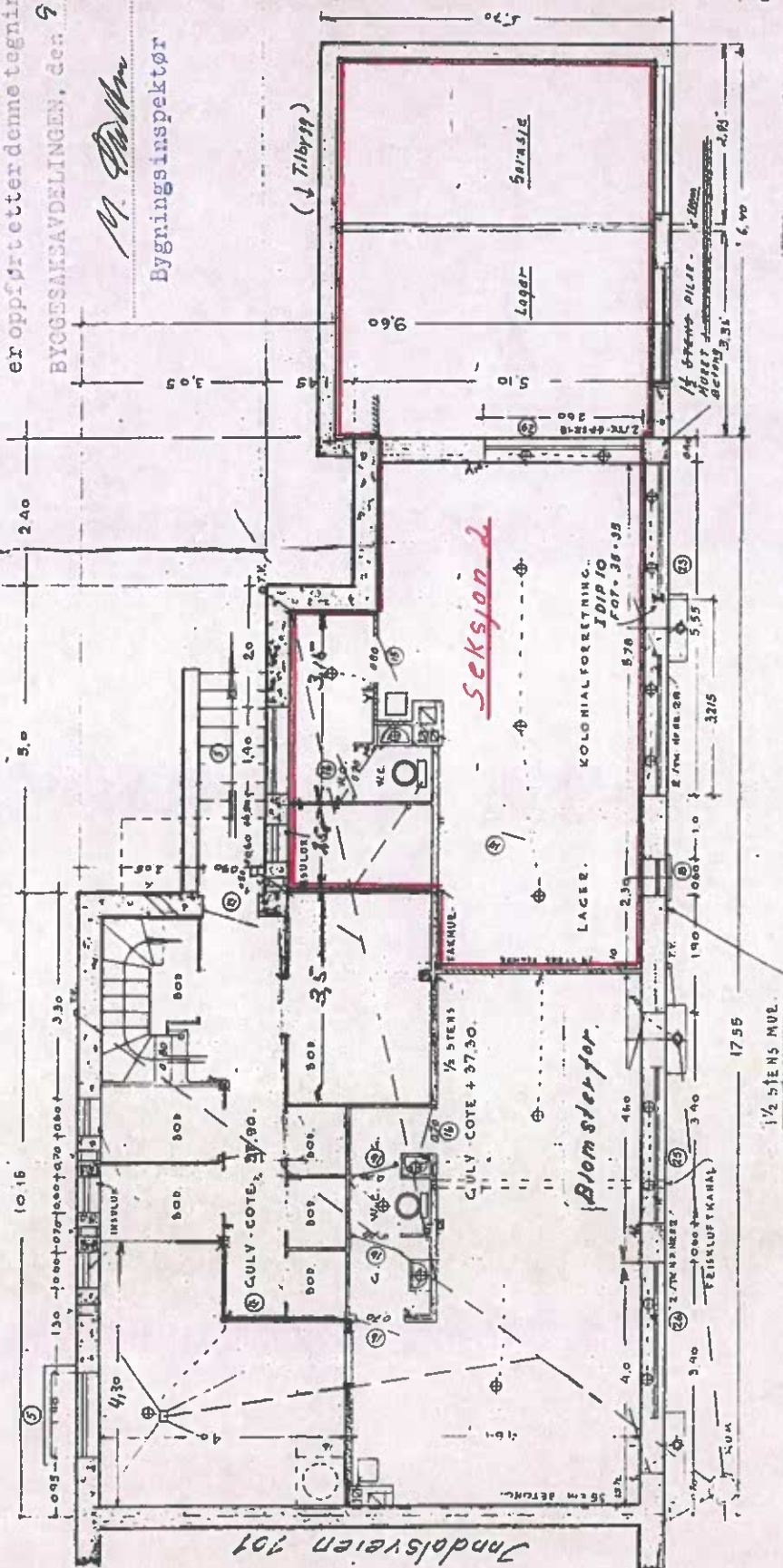
Seksjon 2

Det bekreftes herved at bygg  
på eiendommen

*Tomteplan 99*

er oppført etter denne tegningen  
BYGGESAKSAVDELINGEN, den 9.2.82

*M. Thøgersen*  
Bygningsinspektør





- INNDALSVEIEN - NR. 99

PLAN AV 1. ETASJE MÅLESTOK 1:100

Seksjon 3

Det bekreftes herved at byg-  
g på eiendommen

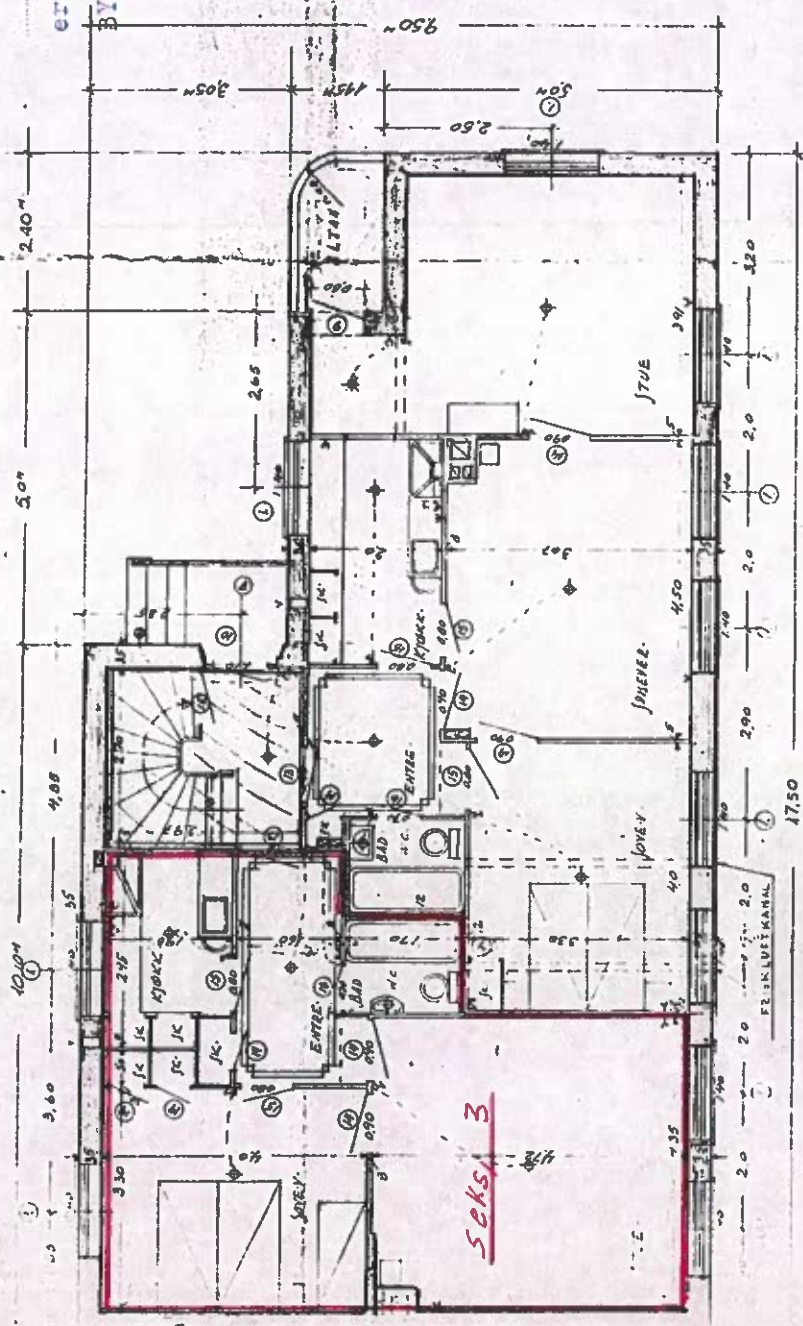
*Tomteplan 99*

er oppført etter denne tegningen  
BYGGESAKS AVDELINGEN, den 9. 2. 82

*M. Holm*  
Byggingnspektor

9904/82

Vedlegg til dagbort  
13. 2. 82





- INNDALSVEN - NR 99

PLAN AV KJELLER - MÅLESTOK 1:100 Det bekreftees herved at bygg  
på eiendommen

Seksjon 3

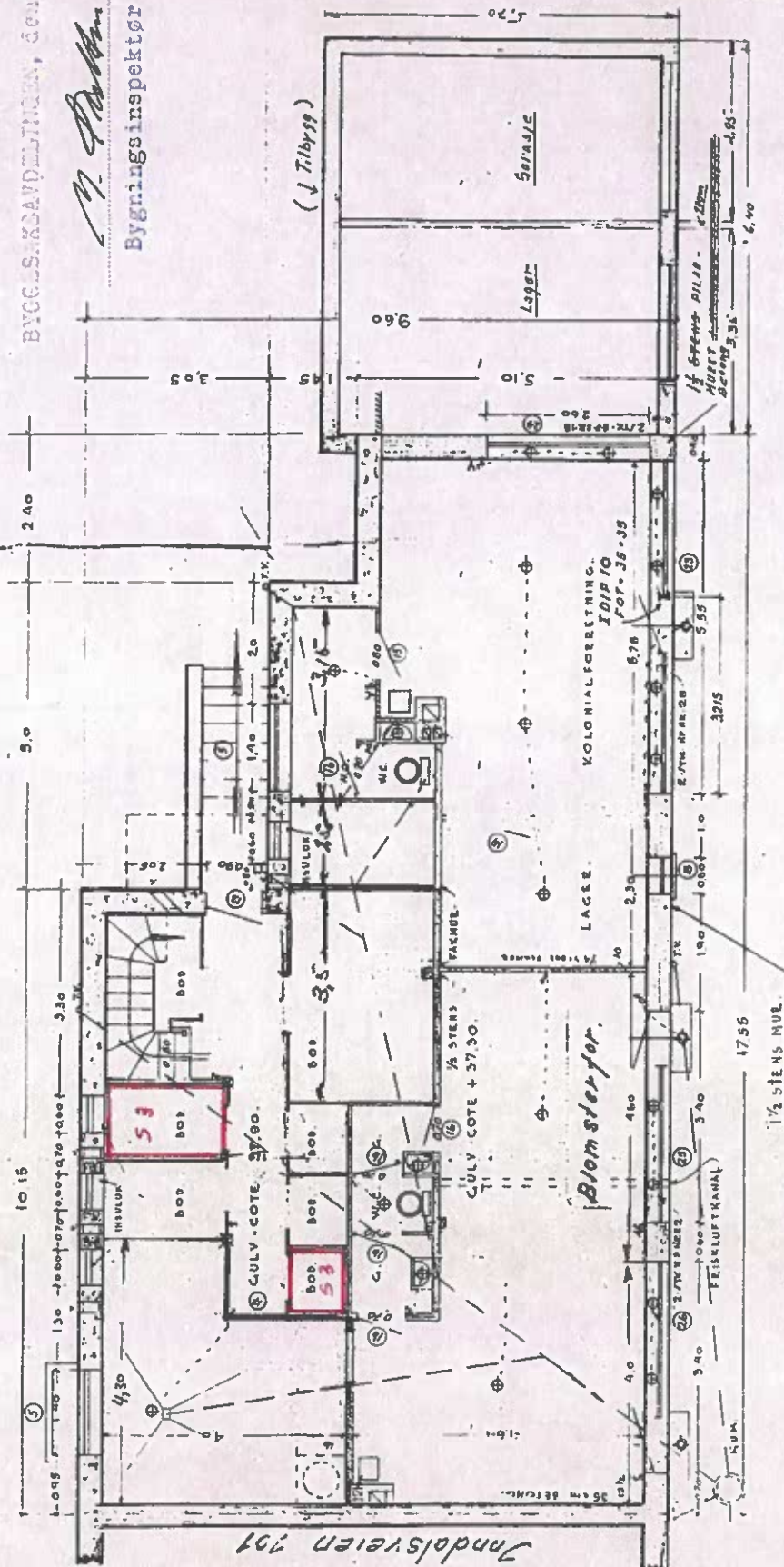
*Inndalveien 99*

er oppført etter denne tegningen

BYGGESAKSBEHANDLINGEN, den 9.2.82

*M. R. Rasmussen*

Bygningsinspektør





INNDALSVEIEN - NR 99

PLAN AV LOFF ETAGE MÅLSTOK 1:100

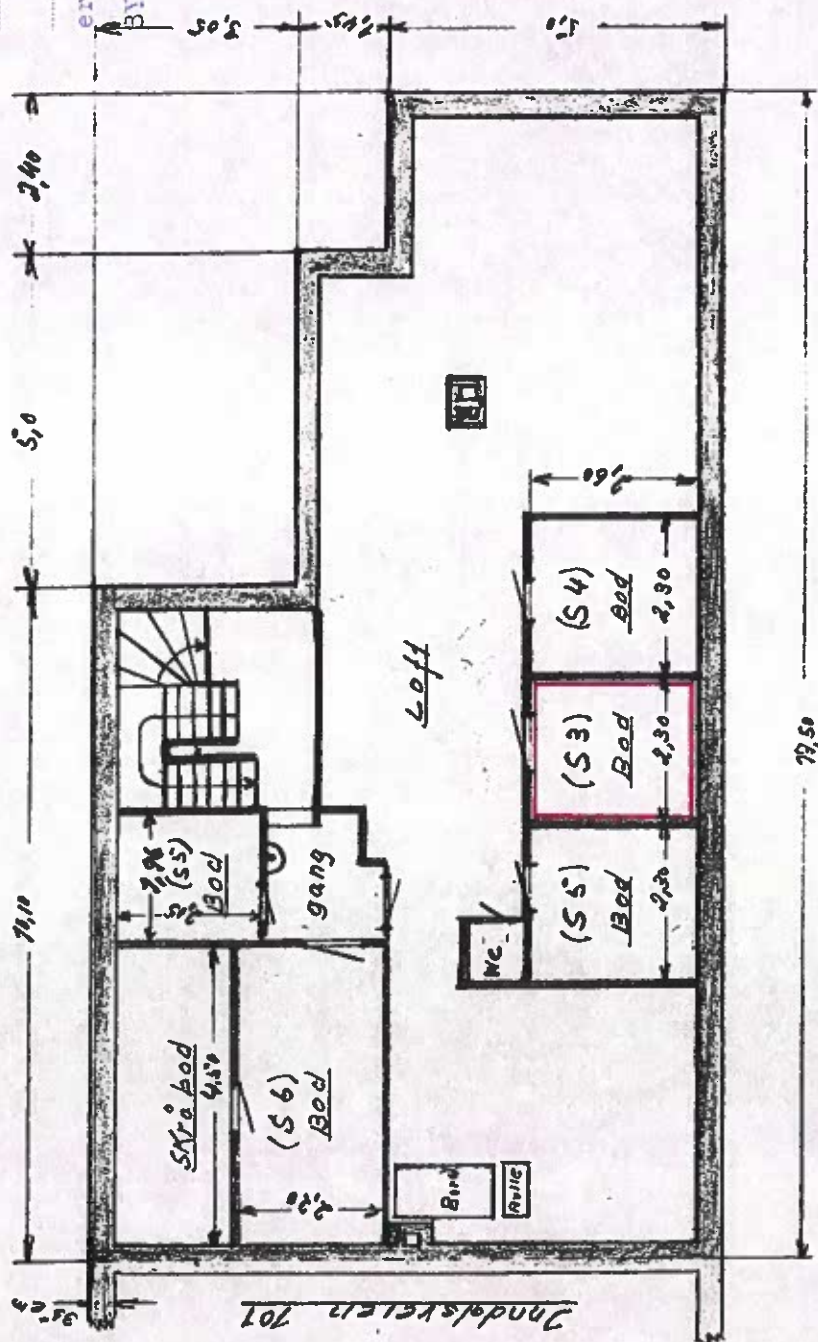
SEKSJON 3

Det bekreftes herved at byg-  
g på eiendommen

Tamela K. 99

er utført etter denne tegning  
BYGGESAKNR. VDE/1982, den 9.2.82

*M. [Signature]*  
Byggingnsinspektør



4904/12 - INNDALSVEIEN - NR. 99

PLAN AV 1. ETG. MÅLESTOK 1:100

Seksjon 4 - mot nord

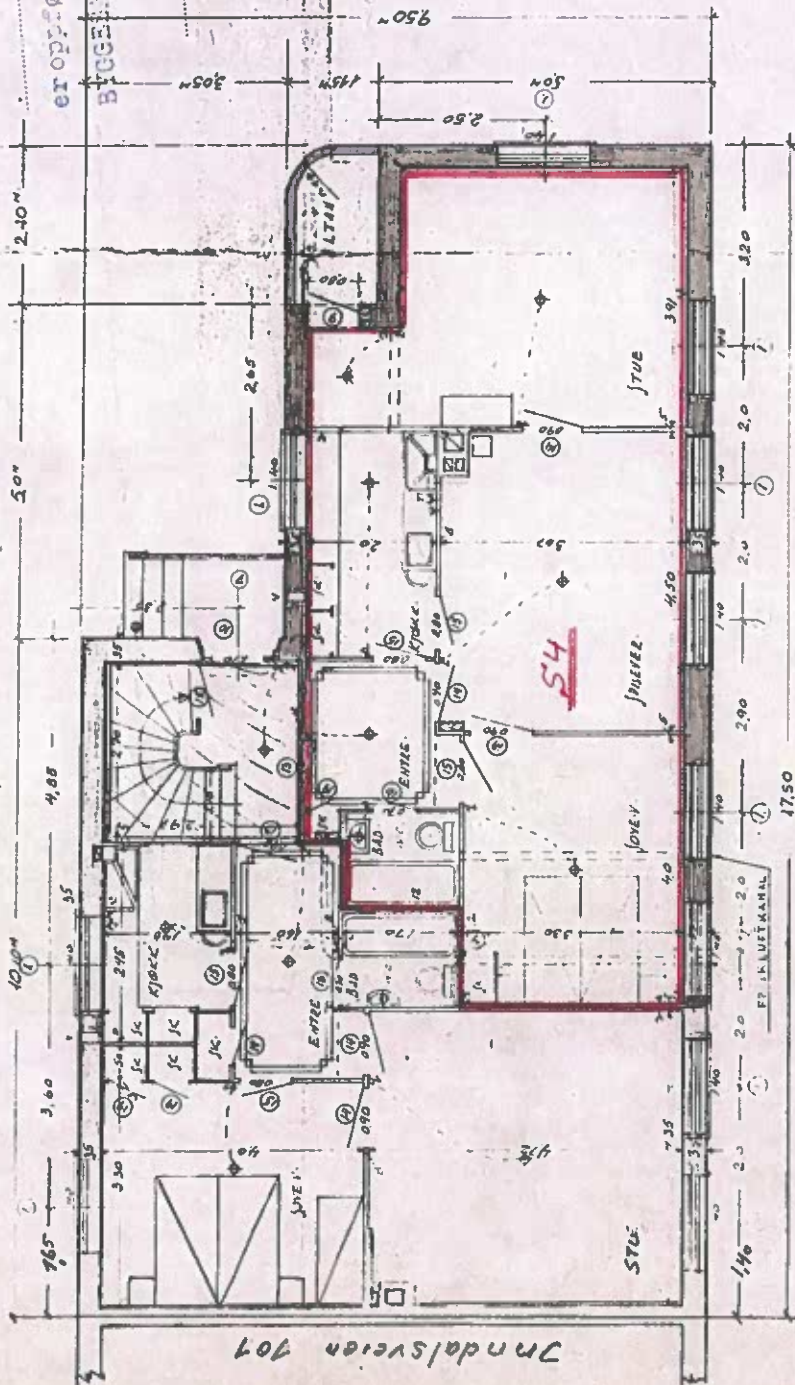
Det bekreftes herved at bygg  
på eiendommen

Inndalsveien 99

er oppført etter denne tegningen  
BYGGESAKS AVDELINGEN, den 9.2.82

M. Ståhlman

Bygningsinspektør





INDALSVEIEN-NR 99

PLAN-AV KJELLER - MÅLESTOK 1:7000t bekreftees  
på eiendommen

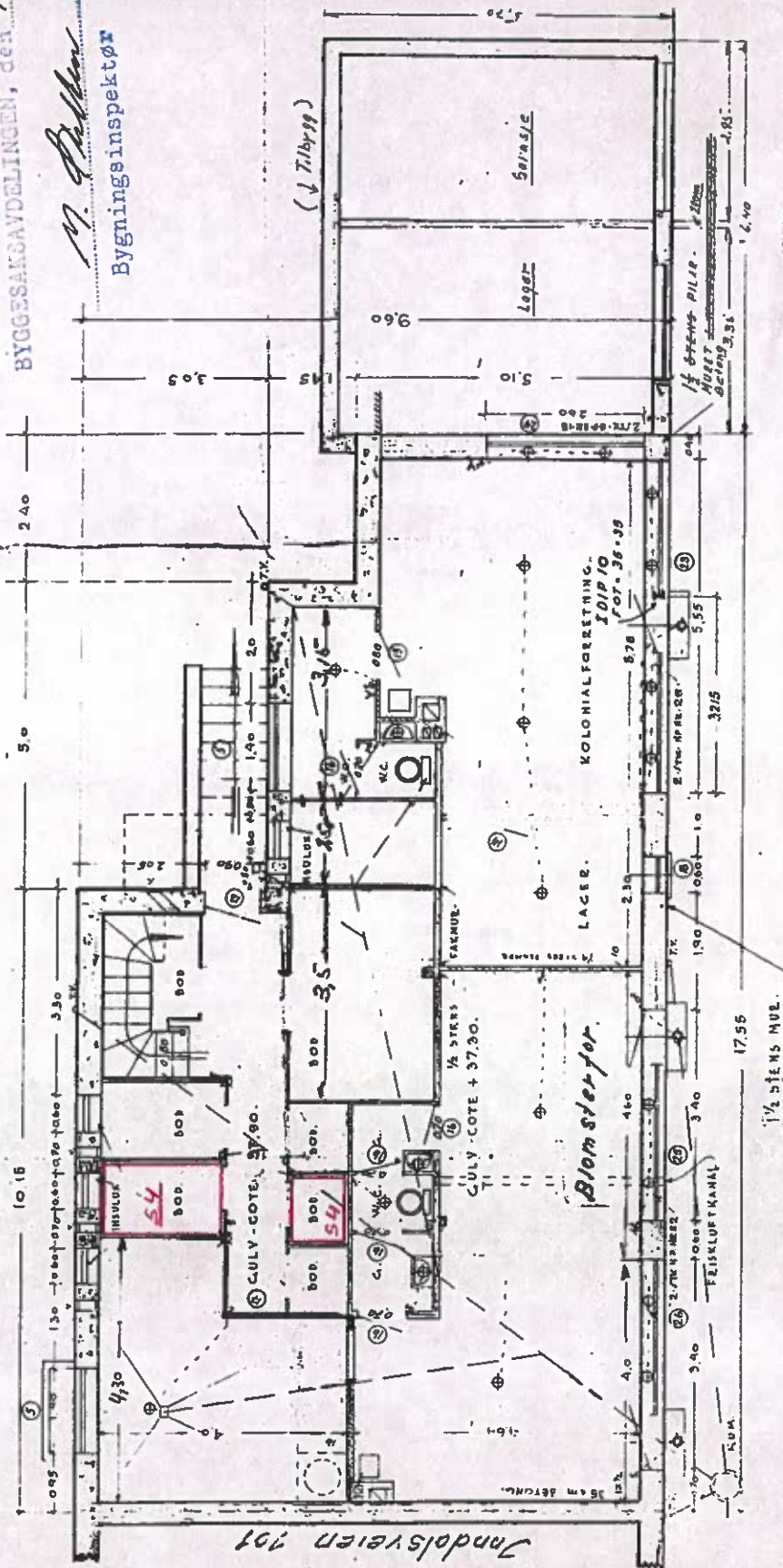
## seksjon-4

Immediacy 99

er oppført etter denne tegningen

BYGGESAKAVDELINGEN, den 9.2.82

M. Bakken  
Bygningsinspektør





INNDALESVEIEN - NR 99

PLAN AV LOFF ETAGE MÅLSTOK 1:100

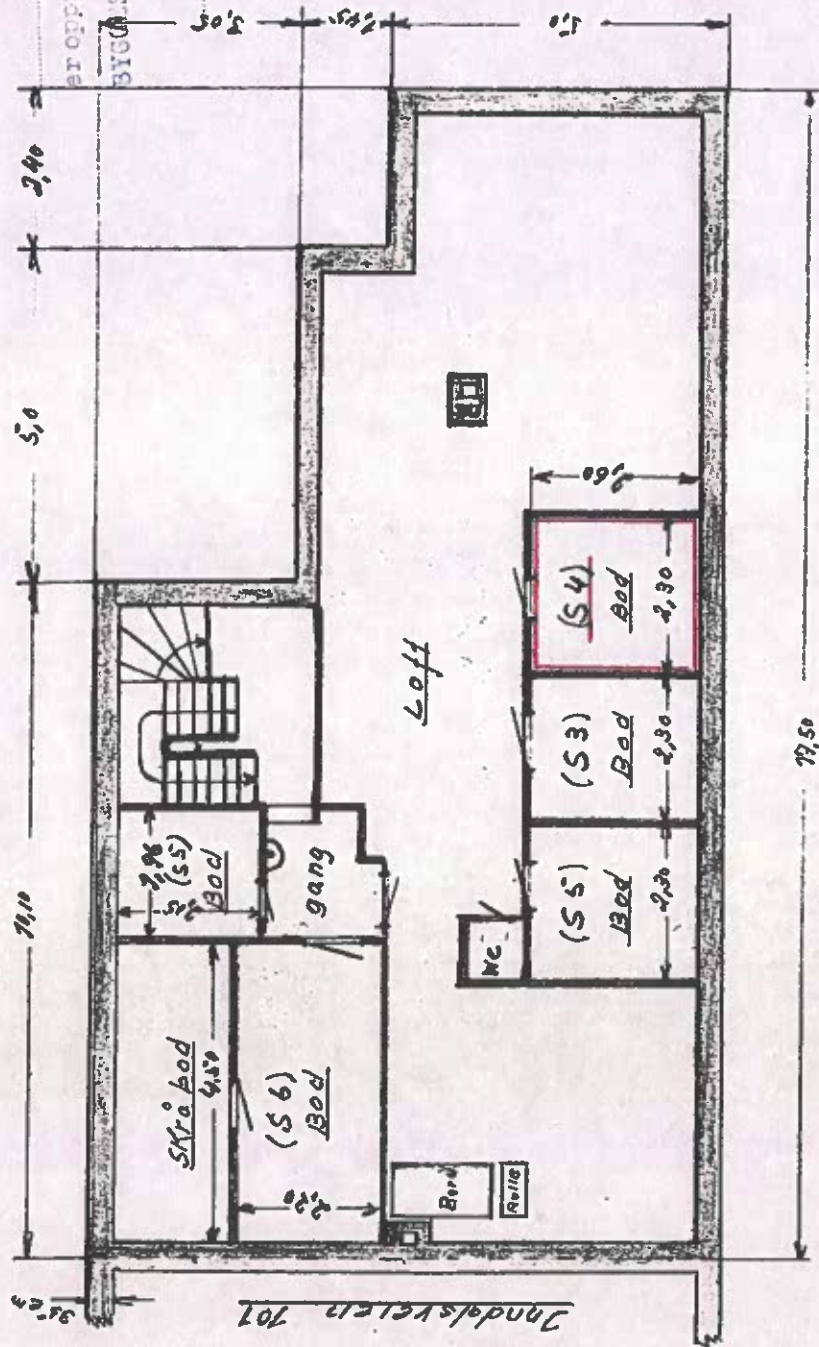
SEKSJON 4

Det bekreftes herved at bygg  
på eiendommen

*Inndalsveien 99*

er oppført etter denne tegningen  
BYGGSAKSBEHANDLINGEN, den 9.1.82

*M. Støkken*  
Bygningsinspektør



- INNDALSVeien - NR. 99

PLAN AV 2. ETASJE MÅLESTOK 1:100

seksjon 5

4904/82

Vedlegg til dekkboken

Det bekreftees herved at bygget er eiendommen

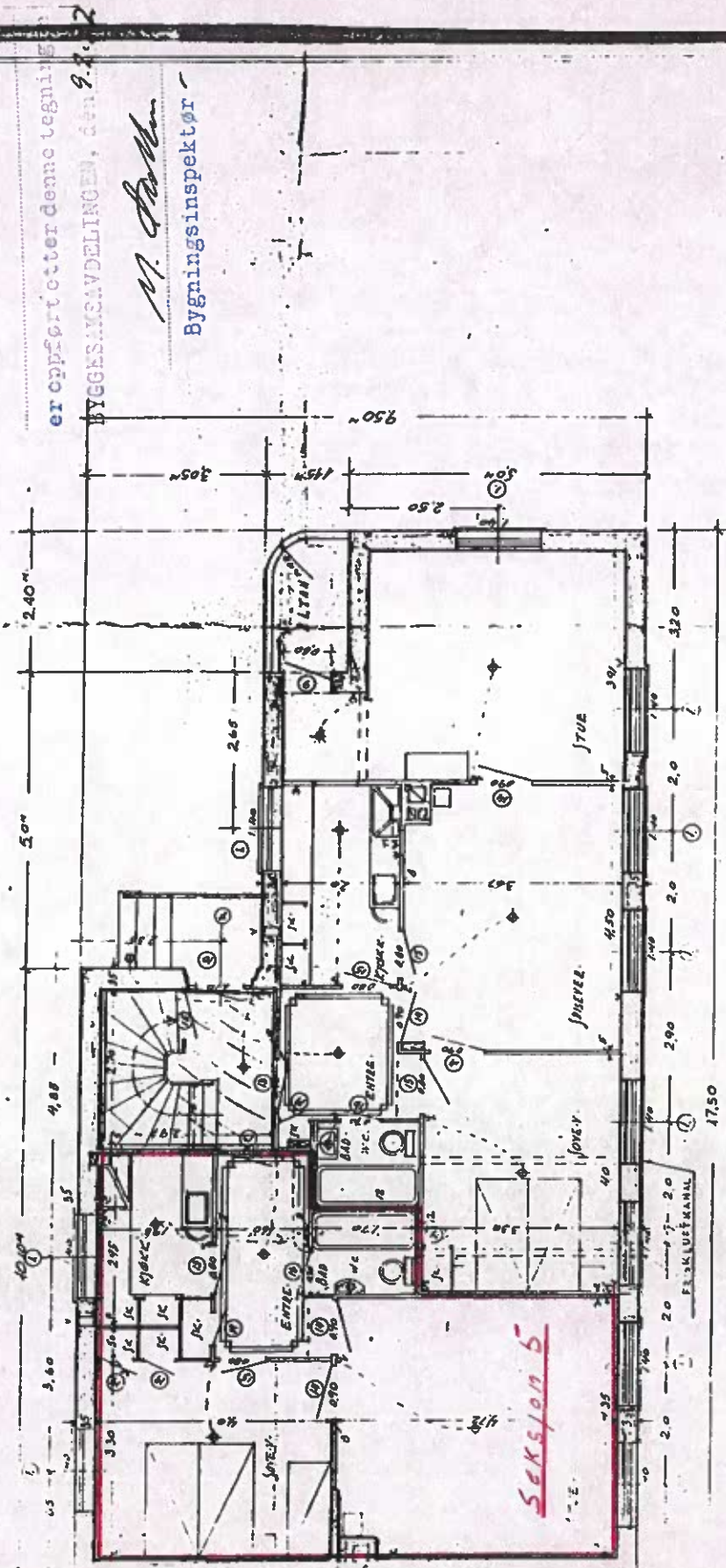
Inndalsveien 99

er oppført etter denne tegning

BYGGESAKSNUMMER, den 9.8.2

M. Høsten

Bygningsinspektør



1:100 15150 1:1



- INNDALSVEIEN- NR 99

PLAN AV KJELLER - MÅLESTOKK 1:100  
 Det bekreftees herved at bygg  
 seksjon 5 på eiendommen.

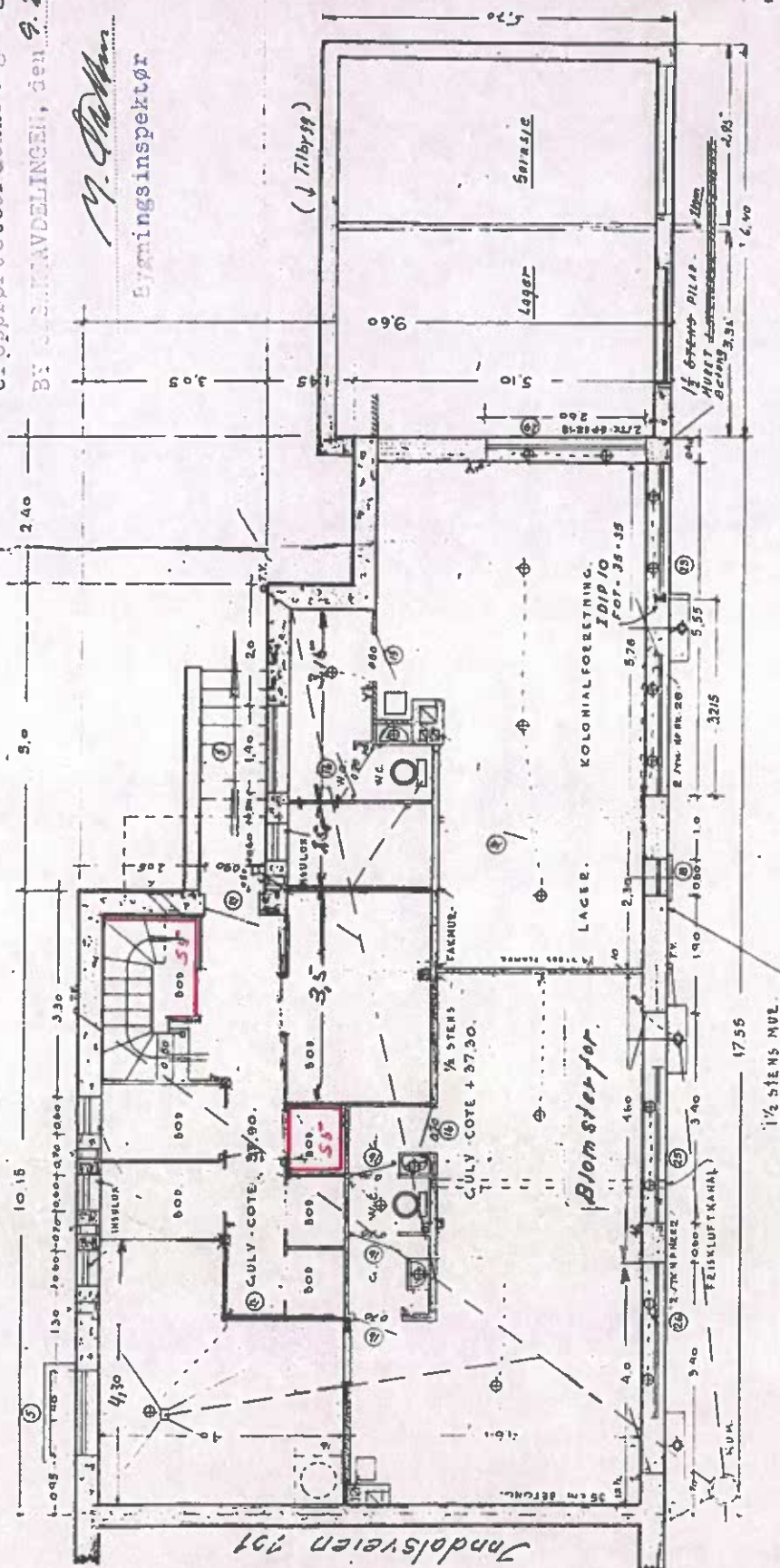
seksjon 5

Inundation 99

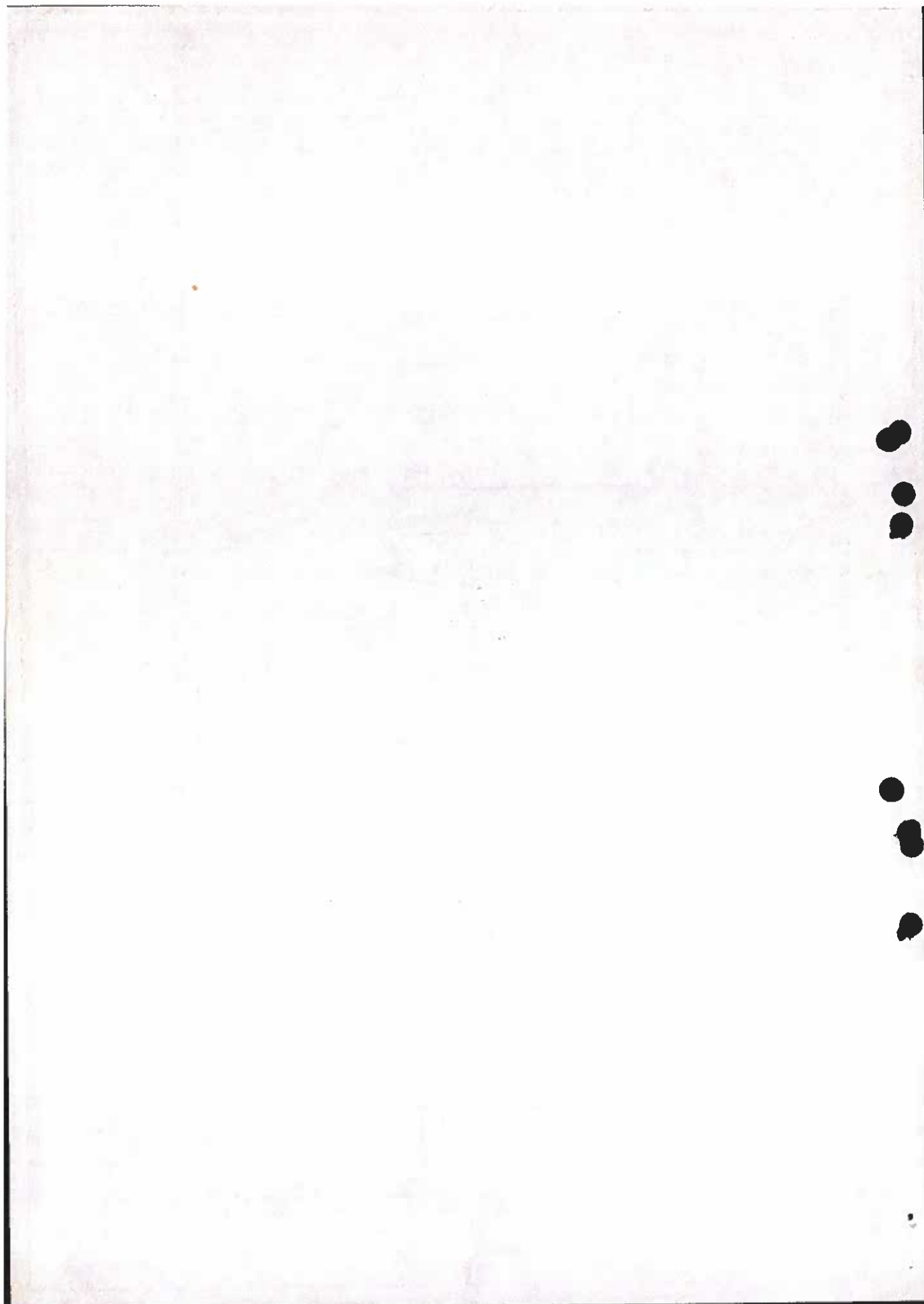
er oppført etter denne tegningen

*M. J. J. J.*

Ernæringsinspektør







INNDALSVeien - NR 99

PLAN AV Loff ETAPE MALESTOK 1:100

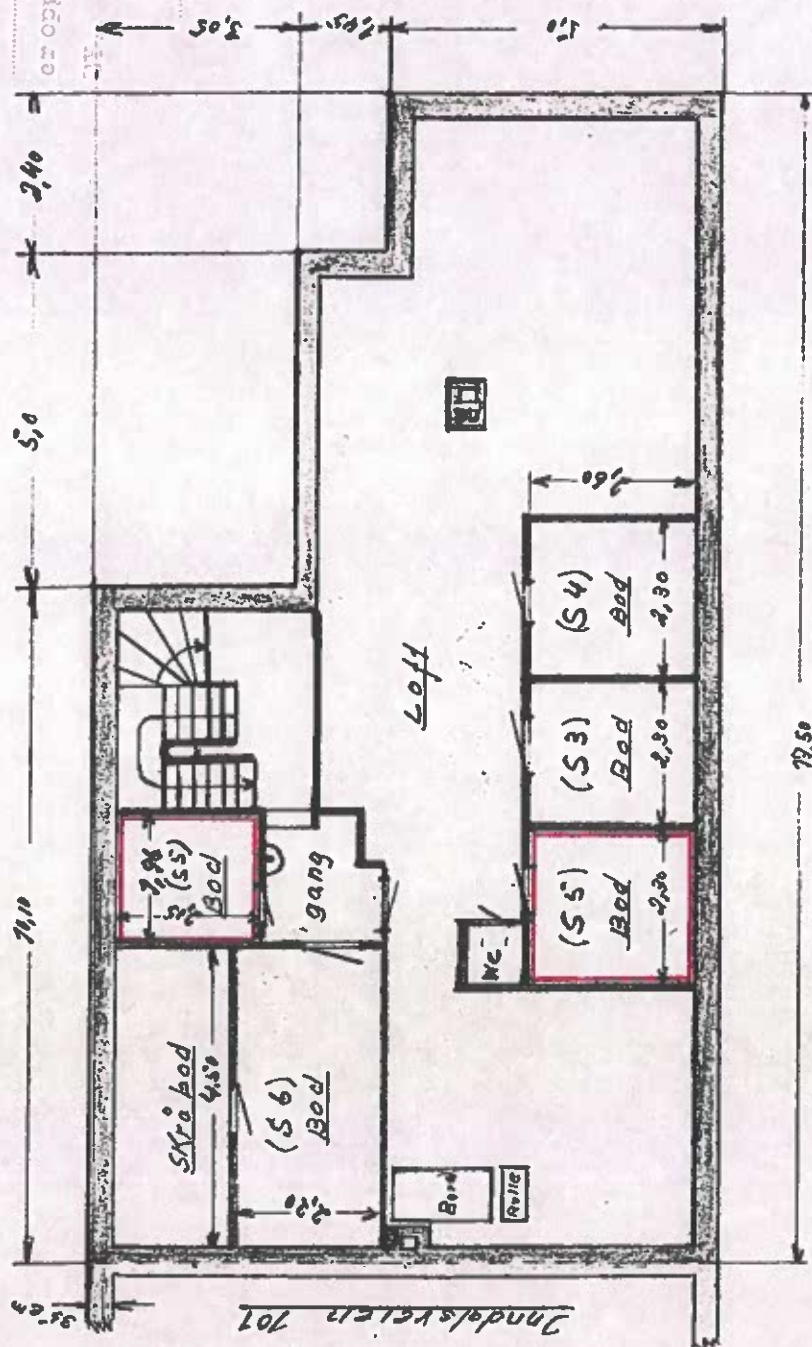
50451005-

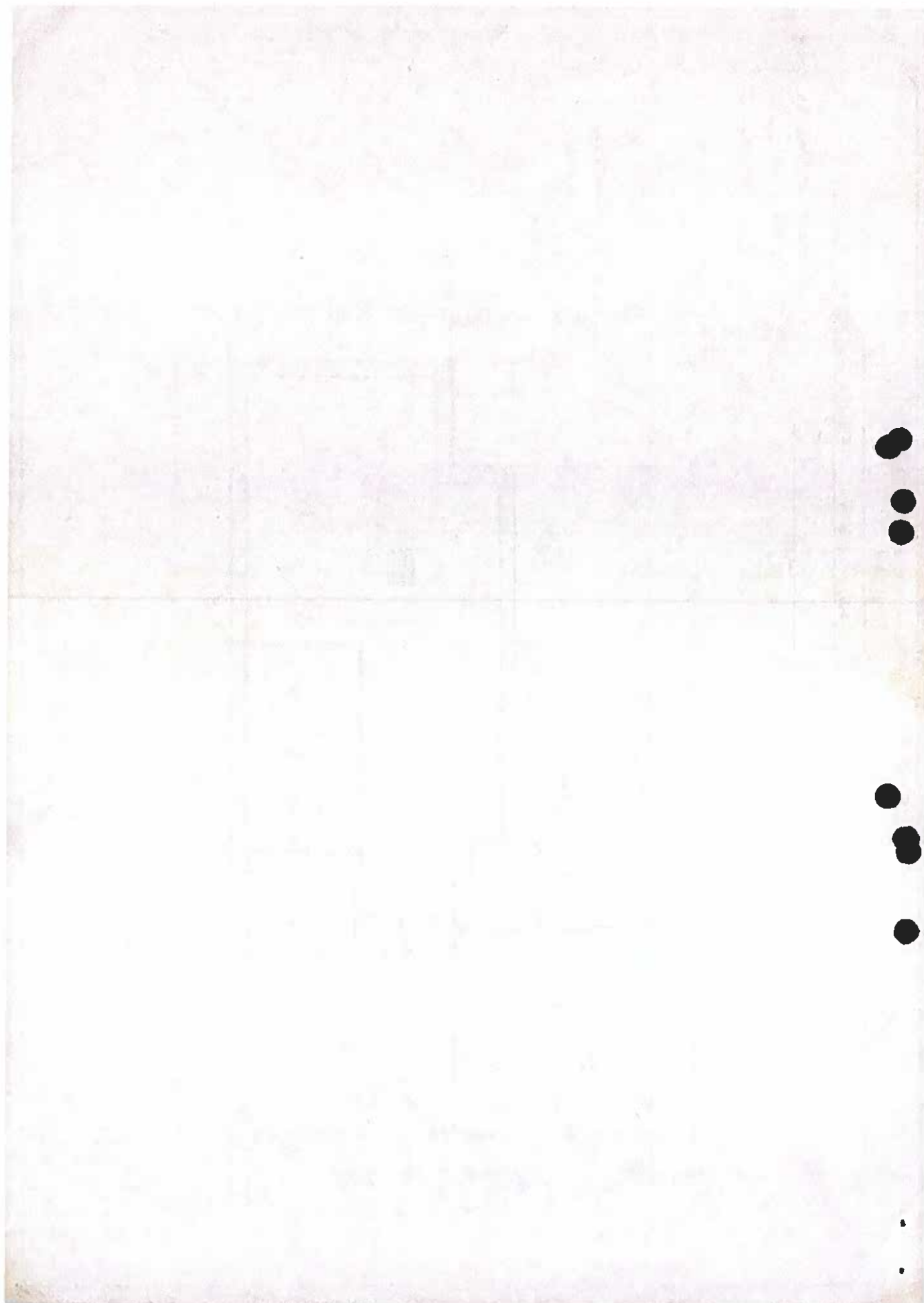
Det bekræftes herved at bygg  
på eiendommen

Tom Adelson 99

er opførte og denne tegningen

M. Pedersen  
Byeningsinspektør







4904/88 INNDAL SVEIEN - NR. 99

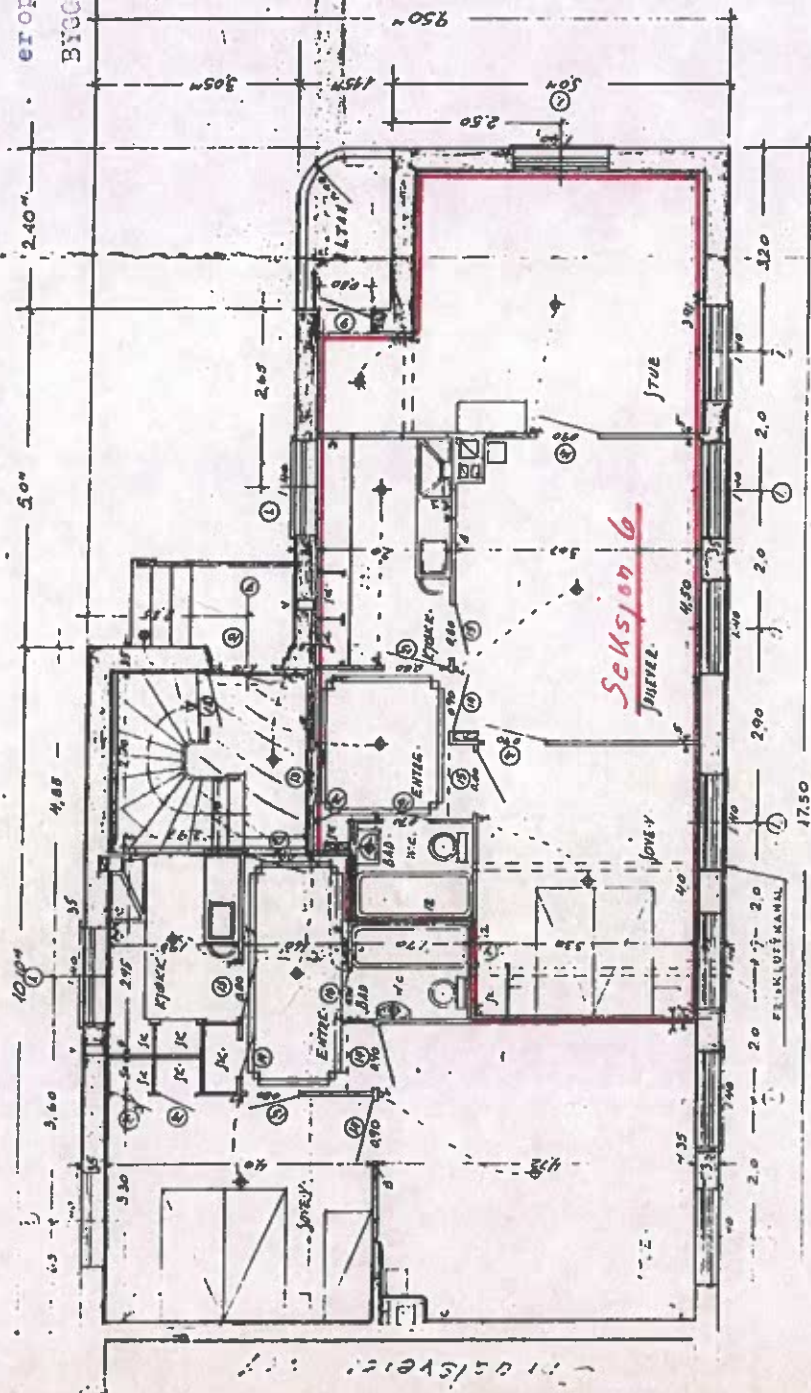
PLAN AV 2. ETASJE MÅLESTOK 1:100  
SEKSJON 6

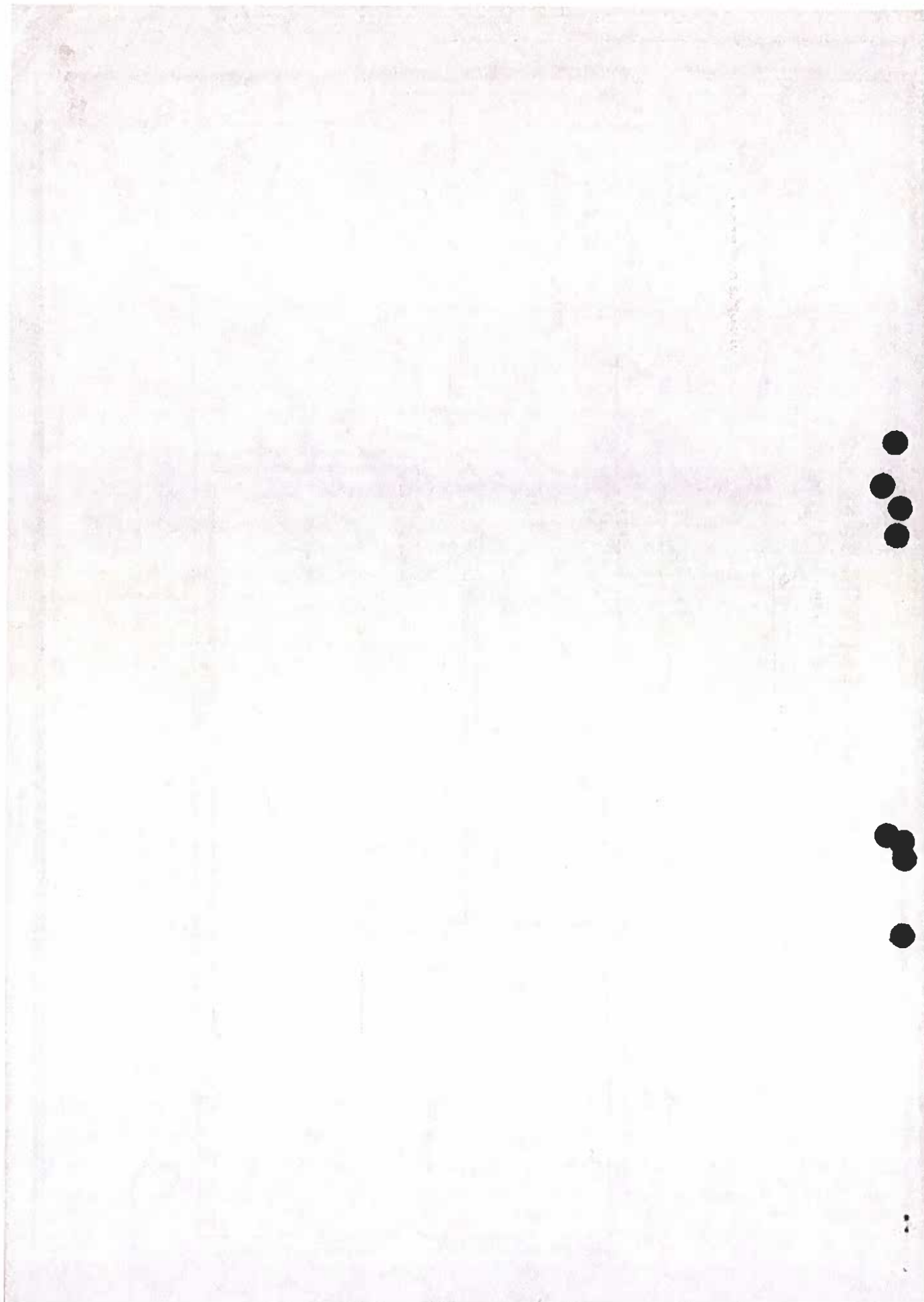
Det bekreftes herved at byg-  
gjenstanden er oppført etter denne tegningen  
på eiendommen

Inndal sveien 99

er oppført etter denne tegningen  
BYGGESAKAVDELINGEN, den 9.2.82

M. P. P. P.  
Bygningsinspektør







**- INNDALSVEIEN - NR 99**

Det bekræftes herved at bygg  
på eiendommen

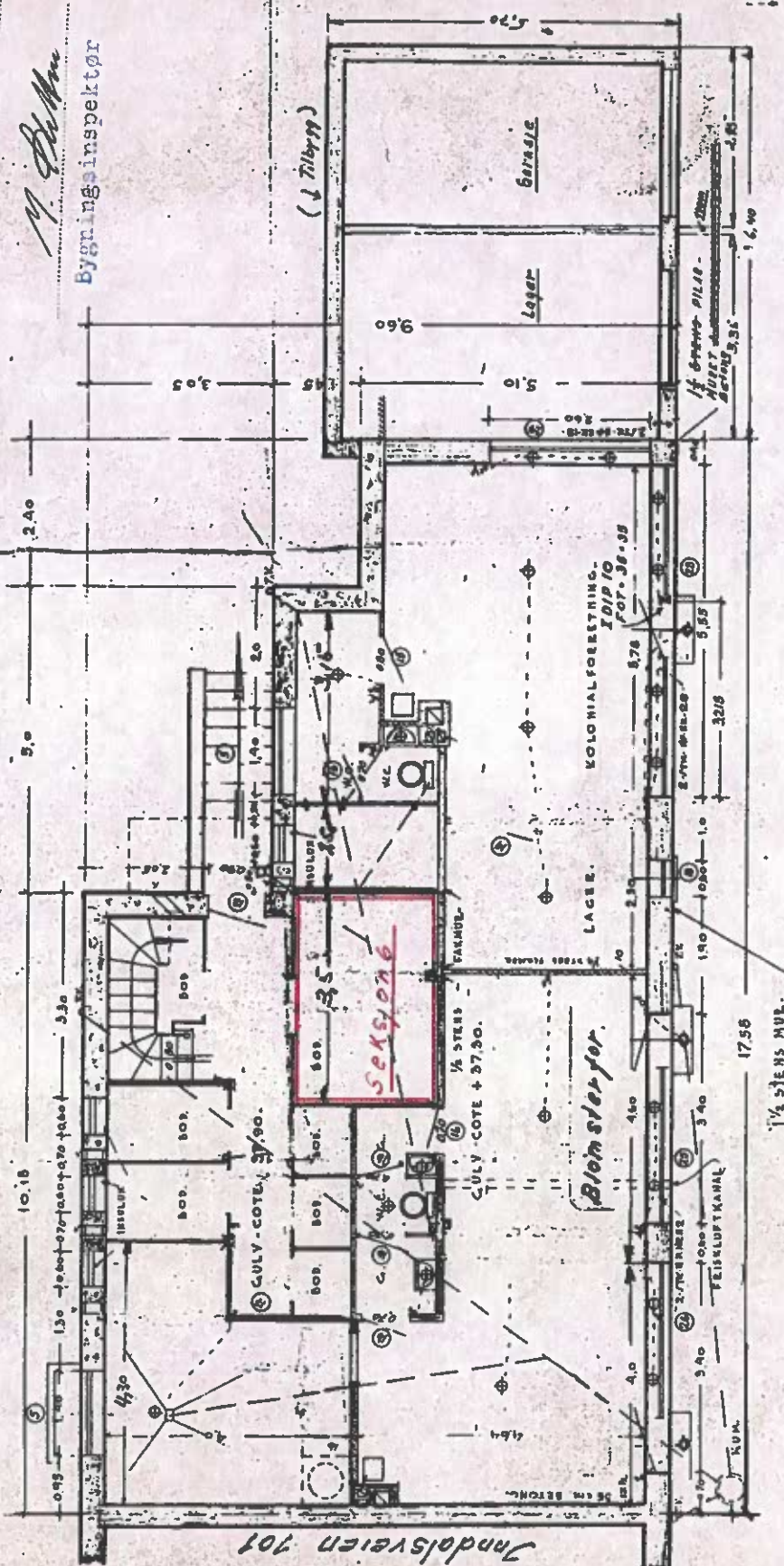
PLAN-AY-KJELLER - MÅLESTOK: 1:100

## Seksjon 6

er oppført etter denne tegningen

*M. Deane*

Bygningsspektør





JUNDALEN - NR 99

PLAN IV Loft ETAGE MALESTOK 1:100

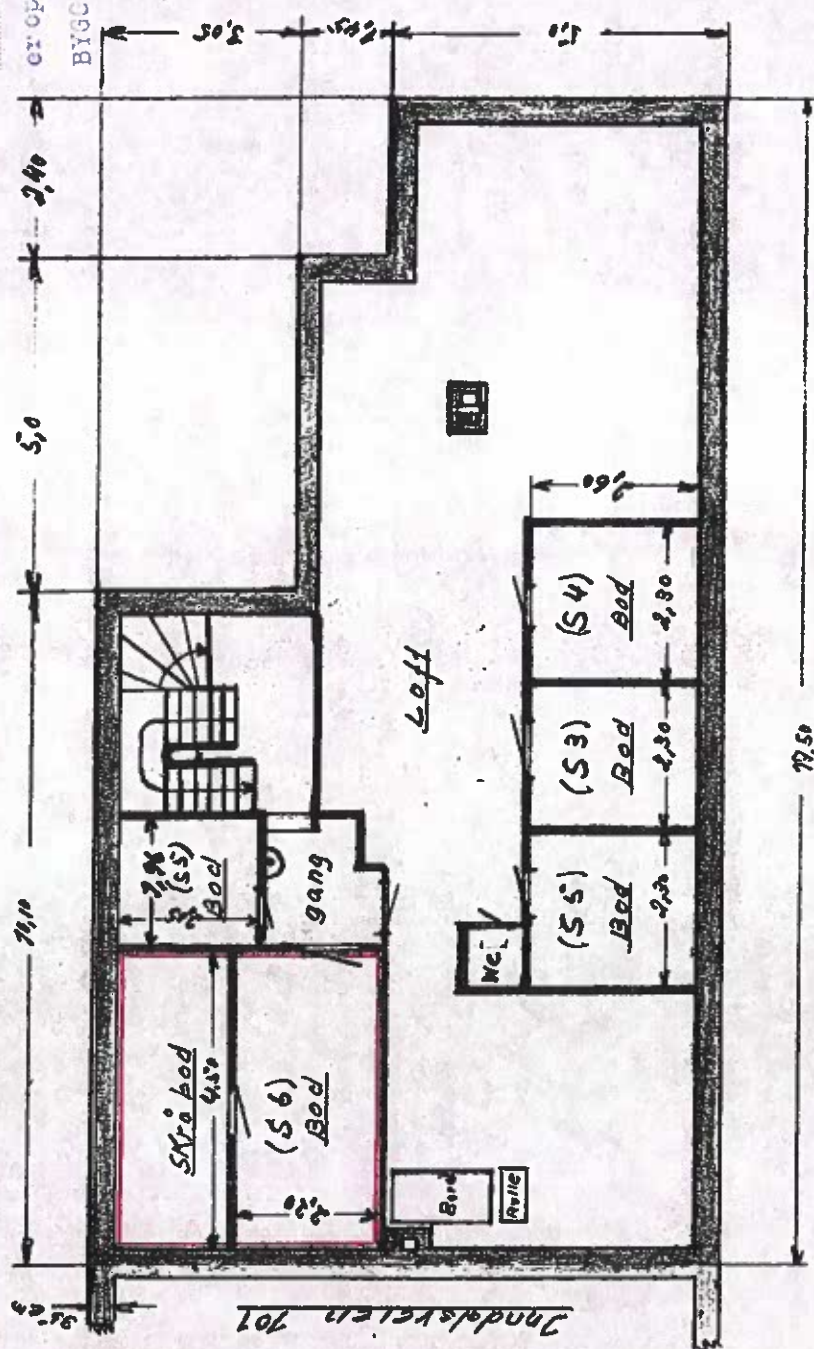
Det bekræftes herved at bygg  
på ciendonmen

## Seksjon 6

Immanuel 99

BYGG... VDELINGEN, den 9. 2. 82  
er opført efter denne tegningen

Byggningsinspektör





## Referat for årsmøte 2024 i Sameiet Inndalsveien 99

Årsmøtet ble holdt 15.03.2024 kl 17.00 i styreleders leilighet

### Oppmøte (4 av 7 seksjoner)

Seksjon 1 – Therese Smaadal

Seksjon 2 – Martin Jose Nielsen

Seksjon 3 – Ikke oppmøtt

Seksjon 4 – Ikke oppmøtt

Seksjon 5 – Tobias Oen

Seksjon 6 – Andrea Fivelstad m/ Martin

Botne

Seksjon 7 – Ikke oppmøtt

Valg av styre: Martin melder avgang som styreleder grunnet flytting senere i 2024. Sameie finner ikke en erstatning til styreleder og plassen blir derfor stående tom fra den dagen Martin melder seg ut.

Det er avtalt dugnad 11. mai 2024. Det er uttrykt ønske om å male litt på bygget dersom vi finner fargekoder.

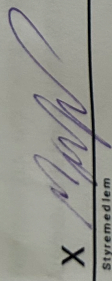
Sameie har gitt godkjenning til innkjøp av nye brannslukningsapparat til fellesareal.

Seksjon 6 informerer at feiier har vært innom. Han hadde ingen bemerkninger per dags dato, men tipset til at sameie burde begynne å spare til å vedlikeholde pipeløp.

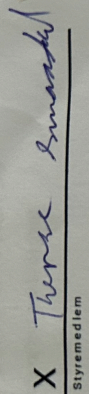
Seksjon 1 har hatt besøk av elektriker med tanke på strøm i fellesareal. Elektriker mener strøm i fellesareal går til en annen leilighet. Etter nærmere undersøkelser ser det ut som at det er seksjon 3 som har strømmen i fellesareal inn hos seg. Sameie står ved at dersom noen forsyner sameie med strøm kan de få ordnet dette ved elektriker og sameie tar regningen.



Det er tatt frem forslag om å øke felleskostnader. Dette ble nedstemt på møte 2 vs 2.  
Felleskostnadene holdes derfor lik.

X 

Styremedlem

X  Thomas Lunde

Styremedlem





Kartverket

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN  
NEDBERGEVEIEN 11  
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 95-24-0061 (Lars Draugsvoll Møland)  
Vår referanse: 3420455/23479185  
Bestilling: C3 2024-03-11 (3) 151

Dato  
11.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 1225480         | 200            | 2.11.2023          | RESEKSJONERING         |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 4601 BERGEN | 159         | 521         | 0           | 1           |

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613766207  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn                             | Adresse                    |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|
| 973924915       | BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING | Postboks 7700, 5020 BERGEN |

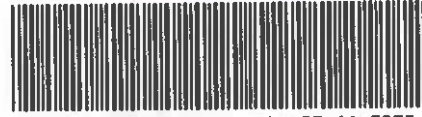
**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn             | Bruksenhe | Adresse                        |
|-------------------|------------------|-----------|--------------------------------|
| 110802            | FIVELSTAD ANDREA | H0201     | Inndalsveien 99, 5063 BERGEN   |
| 180401            | OEN TOBIAS       | H0202     | Inndalsveien 99, 5063 BERGEN   |
| 110199            | KROSSØY MARTIN   |           | Idrettsveien 1A, 9334 ØVERBYGD |
| 050290            | SMAADAL THERESE  | U0101     | Inndalsveien 99, 5063 BERGEN   |

**Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)**

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 4601 | 159 | 521 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1225480 Tinglyst: 02.11.2023  
STATENS KARTVERK



# OPP M-2023/13275 Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                       |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse     | Kontaktperson |
| BERGEN                                                                | PB. 7700, 5020 BERGEN | K. DIRKELUND  |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                                                                  |                    |                  |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være elerne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. |                    |                  |               |
| Navn                                                                                                                                                                                                                                            | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| AdvisorWest AS                                                                                                                                                                                                                                  | 819882932          | 912797724        | 40583838      |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                         | Postnummer         | Poststed         |               |
| Storebotn 9B                                                                                                                                                                                                                                    | 5309               | Kleppestø        |               |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4601                          | Bergen         | 159      | 521      |          |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) |                                  |                                |                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Seksjonsnummer                                              | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn                           | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
| 1                                                           |                                  | 05029032876<br>Therese Smaadal | 1/1                                |
| 5                                                           | 18040193924                      | Tobias Oen                     | 1/1                                |
| 6                                                           |                                  | 11080294079 Andrea Fjølstad    | 1/1                                |
| 7                                                           | 11019948198                      | Martin Krossøy                 | 1/1                                |

| 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                                                                                            | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                         | B                                                                                                                                                 | 14                                                                                                                                                                                                                                     | B                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                         | B                                                                                                                                                 | 14                                                                                                                                                                                                                                     | B                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                         | B                                                                                                                                                 | 19                                                                                                                                                                                                                                     | B                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                         | B                                                                                                                                                 | 9                                                                                                                                                                                                                                      | B                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   | Nevner = 100                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Dato       | Innsenderens underskrift         |
| 15.03.2023 | S. H. H. Ag. S. H. Ag. S. H. Ag. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på</b><br>Endring av boder og mindre overføring av fellesareal<br><br>Bod (kjeller) overføres fra seksjon 6 til seksjon 1<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 1 til seksjon 5<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 6 til seksjon 5<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 6 til seksjon 5<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 7 til seksjon 5<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 5 til seksjon 6<br>Gang (loftsetasje) Del av fellesareal skal overføres fra sameie til seksjon 5.<br>Bod (loftsetasje) overføres fra seksjon 5 til seksjon 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                         |
| <b>6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen</b><br>Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |                                                                                                                         |
| <b>7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b><br>Hjemmelshaver(ne) erklærer at: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet</li> <li>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</li> <li>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</li> <li>d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen</li> <li>e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</li> <li>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</li> <li>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt</li> <li>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal</li> </ul> Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365 |                                                                                                                         |                                                                                                                         |
| <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; border: none;"> <b>Dato</b><br/>                     15.03.2023                 </td> <td style="width: 70%; border: none;"> <b>Innsenderens underskrift</b><br/>  </td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Dato</b><br>15.03.2023                                                                                               | <b>Innsenderens underskrift</b><br> |
| <b>Dato</b><br>15.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Innsenderens underskrift</b><br> |                                                                                                                         |

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
|----------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|
|                |                          | SE OGSÅ VEDLEGG      |                                     |
| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
| 2              | Bergen 29/03/23          | Martin               | MARTIN JOSE NIELSEN                 |
| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
| 4              | Bergen 29/03/23          | Ashok K. K. K.       | ASHOK KUMAR CHEJMA<br>PREETI PREETI |
| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
| 3              | DRAMMEN 22/3-23          | Bert Helen           | BERT HELEN HANSEN                   |
| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
| 5              | Bergen 15/3-23           | Tobias Oen           | Tobias Oen                          |
| Seksjonsnummer | Sted og dato             | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver      |
| 7              | Bergen 7/4-23            | Martin Krossen       | MARTIN KROSSEN                      |
| Dato           | Innsenderens underskrift |                      |                                     |
| 15.03.2023     |                          |                      |                                     |

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift  
17. desember 2017 om bruk av standardplaner og standardtegnAdviser West  
Storebotn 57A - 5309 Kleppstø  
Tlf: 47 40 58 38 38  
ncc@adviserwest.no

Søren-Henrik Asbjørnsen

Side 3 av 5



|                                                                                                                                                 |                      |                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| <b>12. Styrets erklæring/samtykke</b>                                                                                                           |                      |                                |  |
| Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering» |                      |                                |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering                                                |                      |                                |  |
| Sted og dato                                                                                                                                    | Underskrift          | Gjenta navn med blokkbokstaver |  |
|                                                                                                                                                 | SE OGSÅ VEDLEGG      |                                |  |
| Sted og dato                                                                                                                                    | Underskrift          | Gjenta navn med blokkbokstaver |  |
|                                                                                                                                                 |                      |                                |  |
| Sted og dato                                                                                                                                    | Underskrift          | Gjenta navn med blokkbokstaver |  |
| DRAMMEN 22/3-23                                                                                                                                 | Britt Helen Haugsmyr | BRITTELEEN HAUGSMYR            |  |

|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|
| <b>13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner</b>                                                                                                                                   |              |             |                                |
| Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |

|                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>14. Kommunens saksbehandling</b>                                                                     |  |
| a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |  |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen        |  |

|                                                                                            |                                       |                                                                                   |          |          |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|
| <b>15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):</b> |                                       |                                                                                   |          |          |                |
| Kommunenr.                                                                                 | Kommunens navn                        | Gårdsnr.                                                                          | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
| 4601                                                                                       | BERGEN                                | 159                                                                               | 521      |          | 1,5-7          |
| Dato                                                                                       | Underskrift                           | Stempel                                                                           |          |          |                |
| 4.10.2023                                                                                  | Kristine Birkedal<br>Vinn i Skedfjell | BERGEN KOMMUNE<br>Byrådsavdeling<br>for byutvikling<br>Plan- og<br>bygningsetaten |          |          |                |
| Dato                                                                                       | Innsenderens underskrift              |                                                                                   |          |          |                |
| 15/3 2023                                                                                  | Sten-Henrik Aasebo                    |                                                                                   |          |          |                |

**AdvisorWest**  
Storebotn 57A - 5309 Kleppstø  
Tlf: 47 40 58 38 38  
post@advisorwest.no

## VEDLEGG TIL PKT 11

Tillegg til pkt 11 etter oppdaterte eierforhold. Signatur fra seksjon 1 og 6.

|                |                               |                      |                                |
|----------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 1              | Inndalsveien 99<br>18.08.2023 | Therese Smaadal      | Therese Smaadal                |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 2              |                               |                      |                                |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 3              |                               |                      |                                |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 4              |                               |                      |                                |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 5              |                               |                      |                                |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 6              | Inndalsveien 99<br>16.08.2023 | Andrea Fivelstad     | Andrea Fivelstad               |
| Seksjonsnummer | Sted og dato                  | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 7              |                               |                      |                                |

## VEDLEGG TIL PKT. 12

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Styret erklærer at årsmøte har samtykket til reseksjonering

| Sted og dato                 | Underskrift               | Gjenta med blokkbokstaver |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bergen 29.03.23              | Geir O. Bjørnøy           | GEIR OVE BJØRNØY          |
| <del>Bergen 29.03.23</del>   | <del>Preeti</del>         | <del>PREETI</del>         |
| Bergen 29.03.23              | Ashok                     | ASHOK KUMAR<br>CHEJARA    |
| Bergen 29.03.23              | Martin Krossøy            | MARTIN JOSÉ HIERSEN       |
| X <del>Bergen 07.04.23</del> | <del>Martin Krossøy</del> | <del>MARTIN KROSSØY</del> |
| Bergen 13.04.23              | Monika Oen                | MONIKA OEN                |
|                              |                           |                           |



## Reseksjonering (Boder)

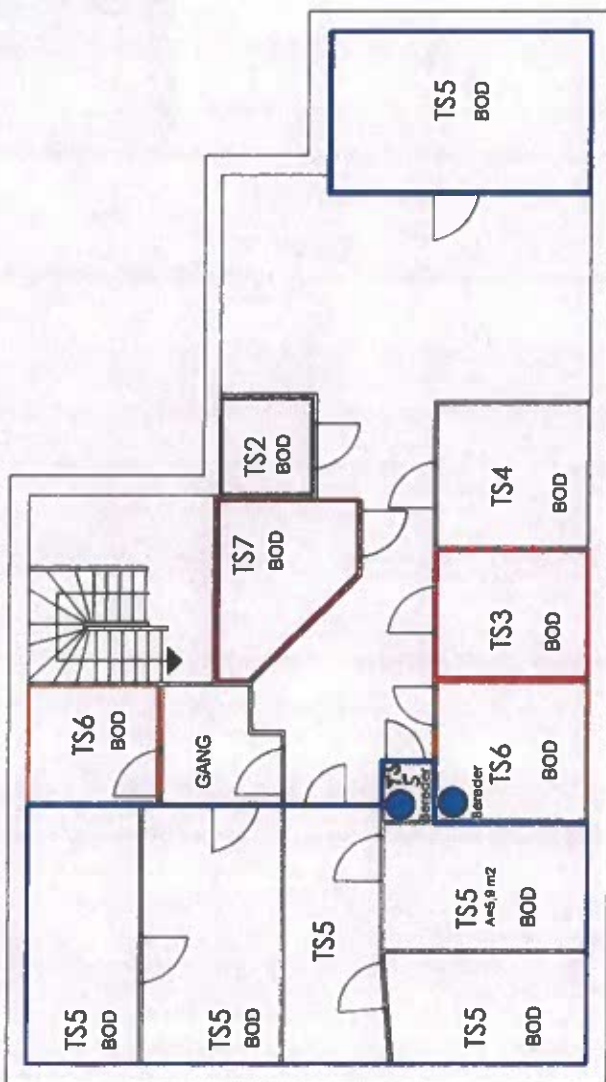


| Plan Kjeller                                                                                       |                 |      |  | BYGGMELDINGSTEGNING | Rev. | Dato       | Beskrivelse             | Sign |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--|---------------------|------|------------|-------------------------|------|
| <b>Søknad om ramseksjonering</b><br><br><b>Adresse:</b><br><b>Indtaksveien 99</b><br><b>Bergen</b> |                 |      |  | Prosjektnr.         | 1    | 06.07.2023 | TS på loft og i kjeller | KS   |
|                                                                                                    |                 |      |  | Tegningsnr.         | 2    | 21.09.2023 | Markering av bereder    | KS   |
|                                                                                                    |                 |      |  | Dato:               | 3    | 00.00.2023 |                         |      |
|                                                                                                    |                 |      |  | Format:             | 4    | 00.00.2023 |                         |      |
|                                                                                                    |                 |      |  | Målestokk:          | 5    | 00.00.2023 |                         |      |
| Gnr:                                                                                               | Bnr:            | Snr: |  |                     |      |            |                         |      |
| 159                                                                                                | 521             | #Snr |  |                     |      |            |                         |      |
| Tegnet av:                                                                                         | Kontrollert av: |      |  |                     |      |            |                         |      |
| MS                                                                                                 | SHA             |      |  |                     |      |            |                         |      |

**Sjeddlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme.**

Tegninger levert av AdvisorWest er opphavsrettslig beskyttet, på kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke

## Reseksjonering (Boder)



| Plan Loft                                                                                                                                                                                                                  | BYGGMELDINGSTEGNING      | Rev. | Dato       | Bestivelse              | Sigr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|------------|-------------------------|------|
| Søknad om resekksjonering                                                                                                                                                                                                  | Prosjektnr:<br>P725_2023 | 1    | 06.07.2023 | TS på loft og i kjeller | KS   |
| Adresse:<br>Inndalsveien 99<br>Bergen                                                                                                                                                                                      | Tegningsnr.:<br>A30-04   | 2    | 21.09.2023 | Markering av bereder    | KS   |
|                                                                                                                                                                                                                            | Dato:<br>10.02.2023      | 3    | 00.00.2023 | ...                     | ...  |
|                                                                                                                                                                                                                            | Format:<br>A4            | 4    | 00.00.2023 | ...                     | ...  |
|                                                                                                                                                                                                                            | Målestokk:<br>1:100      | 5    | 00.00.2023 | ...                     | ...  |
| <p><b>Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktisk mål kan forekomme.</b></p> <p>Tegninger levert av AdvisorWest er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke</p> |                          |      |            |                         |      |





# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Inndalsveien 99, 5063 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 521, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 11.04.2024

Oppdragsnr.: 20874-1426

Referansenummer: VH8587

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

JEB

Jan Eirik Bjordal

Uavhengig Takstingeniør

post@bjordalbygg.no

986 25 111



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over et plan, i et boligbygg på 3 etasjer. Inngang til aktuell leilighet fra 1 etasje. Bygget ble oppført i 1938. Eier har rekvirert tilstandsrapport av leiligheten. Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav.

**Konklusjon:** Leiligheten holder en normal standard og er normalt vedlikeholdt. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter. Noe oppussing må forventes.

**Tilstandsgrader:** I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 1 og 2 på de fleste bygningsdeler. Tilstandsgrad 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen taes i bruk.

## Leilighet - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC hovedytterdør.

Utenfor ytterdør er det et område på ca 24,5 m<sup>2</sup> som leiligheten naturlig disponerer i følge eier. Belegningsstein og terrassebord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn. Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

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

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor.

Hvite formpressede innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om at det ble tatt av Polygon i forbindelse med enn vannlekkasje.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er hull i flis i våtsonen pga det er byttet amatør i dusj.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Delvis originalt avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 112 liter.

Sikringsskap henger på kontor.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 480 m2 som er pent opparbeidet med belegningsstein, betongtrapper, beplantning

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

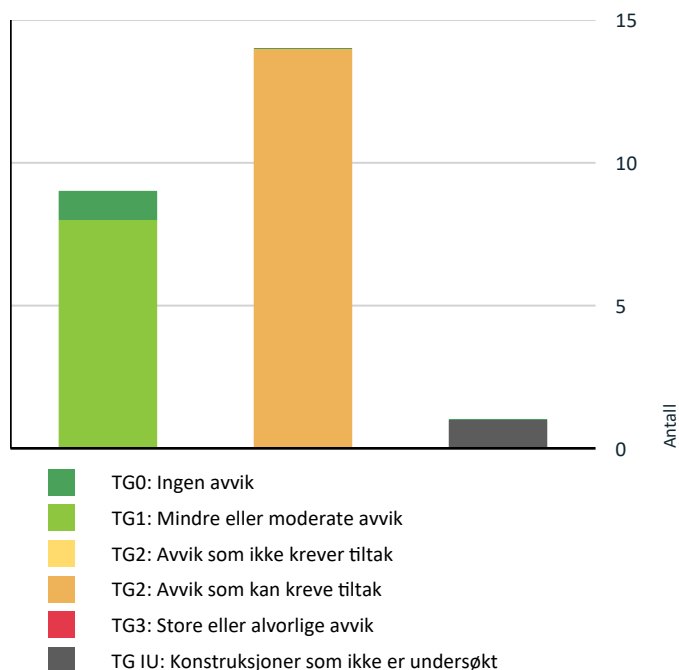
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaringen på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonsfeil eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det er ikke oppgitt kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

|                                                                                     |                                                        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | Utvendig > Veggkonstruksjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Utvendig > Vinduer                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Utvendig > Dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Innvendig > Overflater                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Innvendig > Radon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Innvendig > Innvendige dører                           | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Vannledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                    | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussede murfasader.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ene vindu er vippefunksjon ødelagt.  
Ellers noe trekk på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring.

### ! TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe trekk av døren.  
Døren subber litt i flis.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor ytterdør er det et område på ca 24,5 m<sup>2</sup> som leiligheten naturlig disponerer i følge eier. Belegningsstein og terrassebord.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Merke på gulv i stue. Ellers bom i flis i gang, sprekk i fliser. Sprekk i tak stue og soverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn.

Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### ! TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

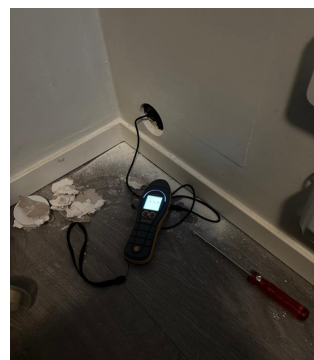
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### ! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om at det ble tatt av Polygon i forbindelse med enn vannlekkasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er hull i flis i våtsonen pga det er byttet amatør i dusj.

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Hull i dusjsone dekket med fuge, det er ukjent om membran er hull på.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Bytte fuger.

Nærmere undersøkelser av hull.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ligger ikke flush med tak.

Mangler spalte ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

### KJELLER > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

## Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Delvis originalt avløp.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være behov for enkelte utbedringer

#### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

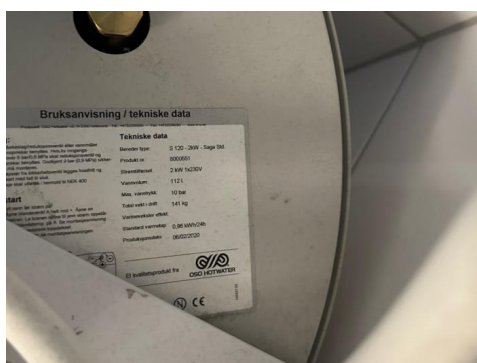


## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 112 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap henger på kontor.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

### Generell kommentar

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet

inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 38                            | 3                           |                            | 41  |                                 |                             | 41              |
| <b>SUM</b>     | <b>38</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |                             | <b>41</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>41</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Entré , Bod/kontor, Stue/kjøkken , Soverom , Bad | Bod                         |                            |

### Kommentar

BRA-i:  
Soverom: 7,1 m<sup>2</sup>  
Gang: 3,9 m<sup>2</sup>  
Bod: 5,7 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 15,1 m<sup>2</sup>  
Bad: 3,6 m<sup>2</sup>

BRA-e:  
Bod: 2,8 m<sup>2</sup>

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Dusj batteri  
Varmtvannstank  
Koblingene kjøkken rør og el  
Varmepumpe.  
Fliser gang  
Gulv kontor

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kontor/bod

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 32         | 6          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 03.4.2024 | Jan Eirik Bjordal   | Takstingeniør |
|           | Martin Jose Nielsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde         | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|---------------|------------|
| 4601 BERGEN | 159  | 521  |      | 2    | 480 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Inndalsveien 99

### Hjemmelshaver

Nielsen Martin Jose

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Minde med bybanen i umiddelbar nærhet. Gangavstand til butikk, Brann stadion m.m. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass, Lærerhøyskolen og høyskolesenteret. Skoler, barnehager og butikker i nærområdet. Ca. 5 - 7 min kjøring til sentrum.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

### Om tomten

Felles eiet tomt på 480 m<sup>2</sup> som er pent opparbeidet med belegningsstein, betongtrapper, beplantning

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 020 000 | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier             |      |           | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Infoland.no      |      |           | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått      | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH8587>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# VEDTEKTER FOR SAMEIET INNDALSVEIEN 99

Vedtatt i sameiermøte tirsdag den 10.12.2013 og senere korrigeret etter ekstra ordinært sameiermøte juni 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er; Sameiet Inndalsveien 99, og har gårdsnummer 159 og bruksnummer 521 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.03.1982. Reseksjonering/deling av seksjon tinglyst 01.03.2012. Sameiet består nå av 7 boligseksjoner.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruksrett og vedlikehold av den del av eiendommen som ligger umiddelbart foran seksjon 1, 2 og 7 mot Inndalsveien påhviler hver enkelt av disse seksjoner.

Bruksrett til taket på seksjon 7 tilfaller seksjon 5.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene. Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer. Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap eller som spesifisert i vedtektene. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Innvendig renhold og vask på fellesområdene fordeles etter felles overenskomst, der seksjon 3-6 er de største deltakere.

### 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, mulige skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.



## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

## 6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte. På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til
- eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om: ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 1 medlem fra hver seksjon, altså 7 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets leder velges særskilt. Styreleder tildeles kr. 200,- i rabatt på månedlige felleskostnader som kompensasjon for jobben.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. 3 Styremøter. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



## 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bergen den 21/07/2022

Seksjon 1: Geir Ove Bjørøy

Seksjon 2: Martin Jose Nielsen

Seksjon 3: Britt-Helen Haugsmyr

Seksjon 4: Ashok Chejara

Seksjon 5: Kay Åge Oen

Seksjon 6: Tobias Oen

Seksjon 7: Monica Akselen

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Mekleriet Vest AS                                                   | Oppdragsnr.                       | 95240061                 |
| Adresse                                                                           | Inndalsveien 99                                                     |                                   |                          |
| 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? | 4år                      |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Gjensidige                        | Polise/avtalenr 81066677 |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Martin Jose                                                         | Etternavn                         | Nielsen                  |

## 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 soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var problemer med drenering 2017/2018. I den anledning ble drenering rundt huset tatt av Grunnarbeid Vest. 2 av leilighetene nede ble da oppusset. Den tredje leiligheten nede var ubebodd og ble tvangssolgt noen år senere. I 2021-2022 ble den totalrenovert og da ble det også gjort noe vannsikring i den leiligheten fra innsiden av Fuktfri AS.

### 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 Polygon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I 2017/18 rehabiliterte de bad med ifølge takst 2018: nye fliser, membran, varmekabler. Satt opp dusjdører, dusj, stativ for varmtvannstank, servant og skap. Vest Rørleggerservice byttet ut dusj og blandebatteri oktober 2021. TPA Rørleggerservice AS koblet på vask og oppvaskemaskin i 2020 når kjøkkenet ble skiftet ut. Klevstad Rørservice AS skiftet varmtvannsbereder i 2020.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Polygon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se punkt 2 - ny membran - før min tid, info fra takst når jeg kjøpte i 2018.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har dokumentasjon på alt som er gjort i min tid. Arbeidet fra Polygon er gjort før min tid og ble utført i regi av forsikringen Gjensidige.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Er ikke gjort noe arbeid på våtrom som krever byggemelding

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tidligere punkt. Ser også i takst fra 2018 når jeg kjøpte at toalett var tett i 2017 og at Vitek da var inne og spylte det.

### 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 Vitek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ifølge takst fra jeg kjøpte boligen hadde Vitek rørinspeksjon med kamera etter spyling i 2017.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt 1

**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 Leiligheten har ikke ildsted. Sameie har en pipe. Ved kontroll av feier i 2024 ble det påpekt at sameie må tenke på denne i fremtiden.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Er noen sprekker i tak i leiligheten, i gipsen. De har vært der siden jeg kjøpte i 2018.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt 1. Alt skal være ordnet i 2018 når forsikringen og Polygon var inne å jobbet.  
Ved takst ble det informert om svertesopp i noen av fugene på bad.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sameie har fast avtale med Rentokil som sjekker rundt bygget 4 ganger i året.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er skjeggkre i leiligheten og bygget. Jeg har gjennom årene observert 1 i stuen. Ellers er det på bad. Har hatt limfeller oppe før. Ser dem i ny og ne på bad

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ifølge takst i 2018 når jeg kjøpte boligen står det at det var utette balkonger og fasade i 2014-15 som den gang ble pusset opp og er ordnet.

**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 Fasadeteknikk AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Jeg og min far har bygget et gjerde rundt terrassen/hagen. Har også beiset terrasse og gjerde. Nabo har satt opp et gjerde mellom oss.

Med tanke på oppussing av balkonger og fasade i 2014-15 ble dette utført av Fasadeteknikk AS ifølge eldre takst.

**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 Elektroservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ifølge takst fra når jeg kjøpte boligen ble det elektriske i fellesareal skiftet av Bergen Elektroservice august 2017.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ifølge takst når jeg kjøpte: «Mindre utvidelse av anlegg». Utført i regi av sameiet - styret har nok dokumentene på dette. Det er ikke noe på el-anlegg i leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**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 En leilighet i øverste etasje har søkt om å få inkludere areal på loft i bruksareal. De har kjøpt opp boder og deler av fellesareal på loft og har uttrykt plan om å åpne mellom loft og deres leilighet. Vedrørende dette arbeidet er det inngått skriftlig avtale om at alle kostnader som skulle påløpe for å gjøre loft bebolig påfaller leiligheten som skal gjøre arbeidet. Arbeidet skal ikke koste sameie eller min leilighet noe.

**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 Vet at en i tredjeetasje har fått kjøpt seg en del areal på loft som han skal ha fått godkjent til å inkludere i sin leilighet. Det vil si at han i teorien kan bygge trapp opp til loft, lukke igjen den delen av loftet som er sitt og lage soverom der eller noe slikt på sikt. Viser til punkt 18.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mener de har fått tinglyst seksjoneringen.

**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 Siste tilstandsrapport på denne leiligheten er fra 2018 når jeg kjøpte den. Annen tilstandsrapport lages vedrørende salg nå.

**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 Et vindu i stuen har fått en knekt del. Dette gjør at vinduet enten kan lukkes eller åpnes helt. Luftefunksjonen virker ikke skikkelig.

Varmepumpe ble kjøpt og montert i 2023. Det ble da også installert stikkontakt ute. Alt dette er gjort sertifisert personell og dokumentasjon foreligger.

Kjøkken ble kjøpt og montert i 2020. Dette inkluderer hvitevarer på kjøkken. El og rør er gjort av fagarbeidere med dokumentasjon.

Bod i kjeller er kjøpt i senere tid og tinglysning/seksjonering er gjort.

Fliser i gang er lagt i 2019. Gulv på kontor ble skiftet i 2019. Alle vegger i leiligheten er malt. Skap på soverom er kjøpt og montert januar 2024.

## 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 Eneste er at to seksjoner har hatt en tvist mellom seg om hva «takterrassen» er godkjent som. Dette påvirker ikke denne leiligheten noe.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 

Det har vært forslag om å øke felleskostnadene noe. Dette fordi ingen husker når de ble økt sist og vi ser i regnskapet at det er naturlig med en økning for å dekke kostnader og samtidig spare litt til fremtidig vedlikehold av bygg. Forslaget ble nedstemt på årsmøte og felleskostnadene holdes lik.

**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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 

Det er skjeeggkre i sameie.

**TILLEGSKOMMENTAR**

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 tredjepartsløsninger, 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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 03/04/2024 15:19:20 (EES-versjon: 2)



王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

**Identifiser deg med:**

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud  |

**Om elektronisk budgivning**  
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)  
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3255682/ckglzqnfhb>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

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

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre 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 | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

# Premium rådgivning

## EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)