

PROAKTIV

Attraktiv og moderne
2-roms i 4. etasje med
balkong, heis, garasjeplass m/lader
og felles takterrasse

INGER BANG LUNDS VEI 17





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

KRONSTAD

Lys, lekker og moderne 2-roms leilighet i 4. etasje med balkong. Heis, flott felles takterrasse og fast garasjeparkering med elbillader. Her bor du med bybane, butikker, studiestedene og de store arbeidsplassene like ved.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 159, bnr. 11, snr. 154 i Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 162.740,-

Totalpris: 6.112.740,-

Kommunale avgifter: 6.899,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 88 m²

BRA-i: 83 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i garasjeanlegg merket plass 130. Det er installert elbillader tilknyttet parkeringsplassen.

Tomt: 5180.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.902,-

Felleskostnader inkl.: Fiber, felles byggforsikring, parkering, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	44
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
46	53	54	75
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæringsskjem a
82	89	106	114
Energiattest	Vedtakter	Husordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Jeg fikk Andrea anbefalt av en venninne og er så glad jeg valgte henne som megler da jeg skulle selge leiligheten min.»

«Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og Andrea var svært hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

«Andrea var utrolig serviceinnstilt og profesjonell gjennom hele salgsprosessen.»

«Hun avklarte spørsmål raskt og var alltid tilgjengelig på telefon hvis det var noe vi lurte på. Hun gav oss svært gode retningslinjer rundt hvilke grep vi burde gjøre for å oppnå høyere pris for vår bolig. Hun er utrolig flink i budprosessen. Takker Andrea for at vi hadde en smidig salgsprosess og fikk oppnådde en pris over våre forventninger!»

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

«Jeg er spesielt imponert over hvordan megler håndterte/initierte budrunden.»

Håvard Holder

«Alt i alt ein veldig god opplevelse med ein dyktig meglar som var til stor hjelp under heile salgsprosessen.»

«Det at vi oppnådde summen vi hadde satt oss som mål ved salg gjorde heilhetsopplevelsen upåklagelig.»

Ruben Solheim Inderøy

«Proaktiv ved megler Andrea Birkeland har vore veldig proff heile vegen.»

«Her har det vore tillit, heining, raske tilbakemeldinger, oversikt og medmenneskelige sider heile vegen.»

Margarita Stuland

«Andrea vær særdeles serviceinnstilt, og hennes dyktige megler-egenskaper kom virkelig frem i budrunden!»

«Veldig fornøyd med oppnådd pris og hvor raskt hun klarte å få boligen min ut på markedet og solgt!! I tillegg var hun til stor hjelp ved mitt eget boligkjøp - der jeg i ett brennnett Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

«Vi var veldig fornøyde med Andrea som vår eiendomsmegler i forbindelse med salg.»

«Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi Andrea fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyd med.»

Anne C. Bockelie

«Fra først til sist har det vært en fornøyelse å samarbeide med ProAktiv v/Andrea Birkeland.»

«Alltid punktlig, vennlig og hele tiden veldig god oppfølging. Resultatet av salget var også svært positivt.»

Hilde Traavik

«Fra Andrea kom på første befarung var vi ikke i tvil om at hun og Pro Aktiv var det riktige meglervalget.»

Stine Sanvik Eilertsen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Andrea Birkeland



Andrea Birkeland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 65 60 21
E-post: ab@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Andrea Birkeland har en bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI Bergen. Med et brennende engasjement og en enorm stå på-vilje sikrer hun et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Du merker planen og forskjellen allerede første gangen du møter henne. Tid er ikke en mangelvare. Hun forteller hva hun skal gjøre. Hun gjør det hun har sagt hun skal gjøre. Hun er proaktiv hele veien. En investering i våre tjenester er en verdiskapning for kunden, ikke en verdikapring for megleren. For henne er det å megle din bolig mer enn et håndverk eller en vanlig jobb. Det er en livsstil. Hun satser ikke på flaks og tilfeldigheter. Gjør du?

Lys, lekker og moderne 2-roms leilighet i 4. etasje med balkong. Heis, flott felles takterrasse og fast garasjeparkering med elbillader.

I Inger Bang Lunds vei 17 bor du sentralt og komfortabelt, med butikk, bybanestopp og alt du trenger i hverdagen like ved. Samtidig er det kort vei til Haukeland sykehus, HVL og flere av de store arbeidsplassene og studiestedene i området. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2017, høyt i 4. etasje, vendt mot sameiets grønne og rolige atrium. Fra balkongen får du herlig kveldssol og utsikt mot Fløyen og Rundemanen. Felles takterrasse byr på gode solforhold resten av dagen.

Leiligheten på 83 m² har en svært god planløsning - lys stue med åpen kjøkkenløsning på 46 m², store vindusflater, romslig soverom, et disponibelt rom på 9,3 m² og helfliset bad. Her får du også heis og fast garasjeplass med lader. En romslig og gjennomført leilighet med kvalitetene mange ønsker seg i nyere bygg.

God lesning.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Andrea Birkeland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



KRONSTAD

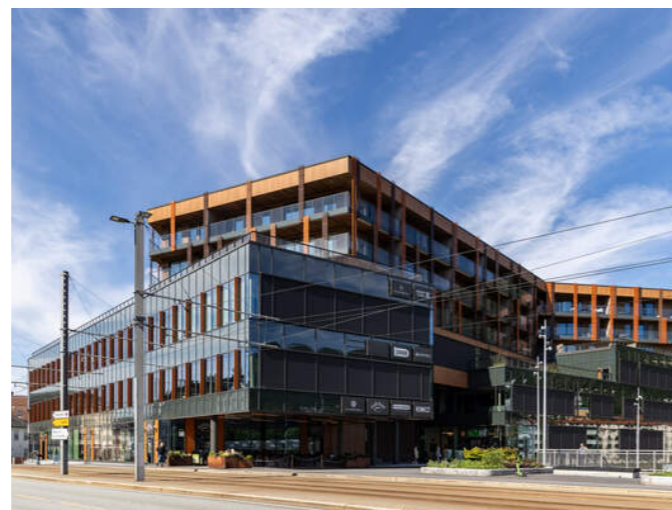
Kommune: Bergen / Område: Kronstad

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I Inger Bang Lunds vei bor du midt i et av Bergens mest spennende områder – et sted som de siste årene har vokst frem som en naturlig forlengelse av sentrum. Kronstad, Mindemyren og Danmarks plass har utviklet seg til et moderne byområde med nye boliger, grønne møteplasser og et stadig rikere servicetilbud. Og det er ikke uten grunn at stadig flere ønsker seg hit. Her bor du med begge bybanetraséene like i nærheten, og med holdeplass få minutter unna går turen raskt videre til sentrum, Fyllingsdalen eller Flesland.

Retten ved bybanestoppet på Kronstad finner du Høgskulen på Vestlandet, og i samme område ligger også nytt næringsbygg med blant annet KIWI, apotek, bakeri og treningssenter. Med den nye bybanetraséen tar det bare et par minutter til Haukeland, Haraldsplass og Odontologen – perfekt for dem som jobber eller studerer der. Dette har gjort området til et sted hvor



OFFENTLIG TRANSPORT

Årstad vgs. Linje 26	4 min 0.3 km
Kronstad Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.5 km
Bergen Flesland	17 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Kronstad	4 min

SPORT

Krohnsminde idretts plass Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Bergen yrkesskole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
MOVA Kronstad	3 min
Sammen Kronstad	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Danmarks plass	4 min
----------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



hverdagen flyter enkelt, med det meste du trenger like utenfor døren.

Like utenfor eiendommen ligger også SPAR-butikken med ferskvare disk og post i butikk. Her er avstanden akkurat passe – en heistur ned og ut gjennom det grønne atriet, så er du fremme. Det er nettopp slike små ting som gjør hverdagen ekstra enkel å få til her.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Beliggenheten gjør området attraktivt både for studenter og for dem som jobber i byen. Like i nærheten ligger Haukeland universitetssjukehus, sammen med arbeidsplassene rundt Kronstad, Kanalveien, Solheimsviken, Marineholmen, Damsgårdssundet og området rundt Store Lungegårdsvann. Her finner du store kontormiljøer og arbeidsplasser innen alt fra teknologi og finans til media, helse og rådgivning.

Danmarks plass har samtidig utviklet seg til å bli et levende bymiljø med restauranter, bakerier, kaféer og møteplasser som trekker folk fra hele Bergen. Bien var blant de første som satte området på kartet, og siden har flere spennende konsepter kommet til. Kranen har blitt en lokal favoritt, og området har fått en puls som gjør at stadig flere ønsker seg hit.

Selv om beliggenheten er urban, er det også lett å finne roen her. Solheimsvannet ligger like i nærheten, sammen med grønne møteplasser og parker som Lea-parken. Fra leiligheten er det kort vei til noen av Bergens mest populære tur- og treningsområder, med både Ulriken og Løvstakken innen rekkevidde. Du kan også ta runden rundt Store Lungegårdsvannet, eller benytte løp- og sykkel tunnelen gjennom til Fyllingsdalen – perfekt for dem som liker å jogge



eller sykle året rundt. Og de dagene Brann spiller hjemmekamp, bor du også med kort vei til stadion og den helt spesielle stemningen som samler byen.

Grønne og pent opparbeidede uterom mellom byggene gjør også området trivelig å komme hjem til. Her bor du med byen tett på, samtidig som både turmuligheter, servicetilbud og arbeidsplasser ligger innen kort rekkevidde. Nettopp derfor er dette blitt et område stadig flere ønsker seg til.

SKOLER

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	12 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	5 min 0.4 km
NTG Brann Stadion	17 min

BARNEHAGER

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...) 74 barn	7 min 0.5 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-...) 45 barn	10 min 0.8 km
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.8 km

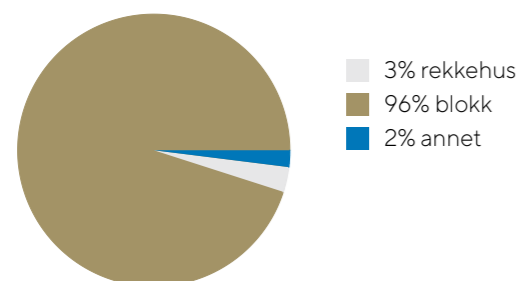


Adkomst

Du kan ta Bybanen fra sentrum og gå av på holdeplassen Danmarks plass. Med bil fra sentrum tar du første avkjørsel til venstre etter Danmarks plass-krysset inn på Fabrikkgaten. Kjør deretter rett frem gjennom lyskrysset og ta første til venstre inn på Inger Bang Lunds vei. Det er soneparkering i området, samt flere parkeringshus i nærheten.

Det vil bli skiltet med Proaktiv-visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



Livet i Inger Bang Lunds vei 17

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger.
I intervjuet har han besvart en rekke spørsmål du
som interessant gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Gunnar Andre Tjøsvoll



på søndager, som gjør hverdagen ekstra enkel.

Er det noe du/dere ikke er fornøyde med?

Nei, vi har trivdes veldig godt her og har egentlig ingenting å utsette på verken boligen eller området.

Vinter - vår - sommer og høst.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen oppleves lun og behagelig om vinteren, og det er ekstra praktisk å kunne gå tørrskodd til garasjen på regnfulle dager. På våren blir området rundt grønt og levende, og bakgården kommer virkelig til liv. Sommeren har vi brukt mye på balkongen til grilling og rolige ettermiddager i solen. Høsten er også veldig hyggelig her, med kort vei til både kaféliv og fine turer i nærområdet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne, sentral og innbydende.

Når kjøpte du/dere boligen?

2019

Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Det var kombinasjonen av den sentrale beliggenheten, muligheten for garasjeplass og den moderne stilen på leiligheten som gjorde utslaget for oss. Vi likte også veldig godt området rundt, med nærhet til både byliv, kollektivtransport og fine turmuligheter. Leiligheten følte lys, moderne og praktisk fra første stund.

Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Etter overtakelse har vi oppgradert boligen med blant annet nytt gulv, nye farger, nye baderommøbler, noe som har gitt leiligheten et enda lunere og ytterst moderne uttrykk.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det vi kommer til å savne mest er hvor enkelt hverdagen fungerer her. Man er nærmest "midt i alt", med enkel tilgang til nesten alle bydeler i Bergen og kort vei til kollektivtransport, spesielt med to bybane linjer rett i nærheten. Samtidig oppleves leiligheten som rolig og komfortabel, noe som har gjort det veldig fint å komme hjem etter en travel dag.

Hva har dere likt best med området?

Området har utrolig mye å by på. Du har alt du trenger rett i nærheten, enten det er matbutikker, koselige kafeer, treningssentre, frisør, restauranter eller andre servicetilbud. Det er kort vei både til byen og til flotte turmuligheter som Ulriken. Vi har også satt stor pris på at det finnes butikker og tilbud i og rett ved bygget, også på

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL INGER BANG LUNDS VEI 17

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg merket plass 130. Det er installert elbillader tilknyttet parkeringsplassen.

Elaway fakturerer et administrasjonsgebyr på kr 89,- per måned, i tillegg til strømforbruk. Sameiet har mandat til å inngå avtale om Norgespris. Elbilladeren er kjøpt og medfølger seksjonen, uavhengig av om ny eier viderefører avtalen med Elaway.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne inneholder parkeringsplasser, bodere, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasje plasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører.

Det er betalingsparkering for gjester i garasjeanlegget, samt ved Spar-butikken. Ellers soneparkering i utvidet område etter gjeldende offentligrettslige bestemmelser.

Tomtestørrelse

5 180 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse

prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig
Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år. TG 1.

Dører: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB. Kikkeshull og porttelefon med monitor. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmmer. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. TG 1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på 6,6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med frosted glass og fasadeplater/metalprofiler. Utstyrt med taklampe og jordet stikkontakt. Rekkverkshøyde ble målt til 1,21 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende

byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;
a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.
Forventet brukstid: Terrassebord i trykkimpregneret tre: ca. 20–40 år. Rekkverk i tre ca. 20–40 år. TG 1.

Innvendig

Overflater: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Forventet brukstid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. TG 1.

Innvendige dører: Sorte, formpressede innerdører. Skyvedør fra entré til stue/kjøkken. Dør med glassfelt til innvendig bod. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20–30 år. TG 1.

Våtrom

Bad:

Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og toppmontert vask i porselen med ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, modultoalett, fordelerskap til rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. TG 1.

Sluk, membran og tettesjikt: Stålsluk m/smøremembran. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollert fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. TG 1.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt inspeksjon fra luke mot badet, uten å avdekke tegn til fukt. Merk: Vurdering gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. Det ble ikke foretatt hulltaking da dusjonsone grenser mot fast innredning og naboseksjon. TG 0.

Kjøkken

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
 - Induksjonstopp av ukjent merke
 - Oppvaskmaskin fra Siemens (fra høsten 2025)
 - Kjøleskap med frysedel fra Whirlpool.
- Integrert ventilator fra Systemair (fra 2023/2024). Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor. TG 1.

Avtrekk: Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. TG 1.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. TG 1.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. TG 1.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat er plassert i innvendig bod. Eier opplyser at kulelager er skiftet i senere tid. Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger. TG 1.

Varmesentral: Felles oppvarming av varmtvann/tappevann. Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Vannbåren varme: Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og radiator i stue. Varmekilder er opplyst av eier. TG 1.

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

Elektrisk anlegg: Sikringskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap. Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Spørsmål til eier:

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
3. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Generelt om anlegget:

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
 7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
- Inntak og sikringskap
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
 9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
 10. 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? Nei

Generell kommentar: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)



INGER BANG LUNDS VEI 17

Leiligheten ligger i et moderne og gjennomført bygg fra 2017, høyt plassert i 4. etasje mot sameiets grønne og rolige atrium.



Leiligheten disponerer fast
garasjeplass nr. 130 med elbillader i
lukket garasjeanlegg.



HEIS & FAST P-PLASS I LUKKET ANLEGG

Parkeringsplassen har ingen bil stående direkte ved siden av, noe som gir ekstra god plass og en svært komfortabel parkeringssituasjon i hverdagen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten har et totalt bruksareal på 88 m².
Av innhold følger: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og innvendig bod.
Leiligheten har utgang til en balkong fra stuen.

Leiligheten har en ekstern bod i felles bodrom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

I Inger Bang Lunds vei 17 bor du i en leilighet som virkelig gir følelsen av plass. Med sine 83 kvm er dette et hjem som skiller seg ut fra mange nyere leiligheter, både i størrelse og romfølelse. Oppholdsrommet er åpent og luftig, soverommet

har god størrelse, og det disponible rommet gir en ekstra fleksibilitet som gjør at boligen kan tilpasses ulike behov gjennom forskjellige faser av livet. Her er det lett å finne ro, samtidig som leiligheten fungerer like godt når man inviterer inn til middag en fredags kveld.

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2017, med kvaliteter som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Heis, fast garasjeplass med elbil-lader, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren varme er løsninger du raskt blir glad i. Det samme gjelder den praktiske planløsningen, hvor alt føles gjennomtenkt og riktig plassert.

Fra garasjeanlegget tar heisen deg enkelt opp til fjerde etasje. Her disponerer leiligheten en fast parkeringsplass med elbil-lader, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk for deg med elbil. Det er noe eget med å kunne gå tørrskodd hele veien hjem, særlig på regntunge bergensdager. Leiligheten disponerer også en ekstern bod på 5,2 kvm med praktisk plassering i tilknytning til garasjen, og på toppen av bygget finner du en felles takterrasse med flott utsikt og gode solforhold – et hyggelig sted å trekke ut på varme dager.

Entréen gir et førsteinntrykk som setter tonen for resten av leiligheten. Her er det lyst, ryddig og godt med plass til å lande når man kommer hjem. Den store skyvedørgarderoben med speilfronter sørger for rikelig oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som gangen oppleves åpen og luftig. Allerede her merker man hvordan leiligheten er bygget med tanke på både komfort og flyt – med rom som henger naturlig sammen og en planløsning som gjør hverdagen enkel å leve i.

Oppholdsrommet er det første som virkelig setter seg når du kommer inn. Stue og kjøkken flyter sømløst sammen over hele 46,2 kvm, og rommet har en størrelse og åpenhet som er sjelden i nyere leiligheter. De store vindusflatene trekker dagslyset langt inn i rommet, mens den store skyvedøren i glass gjør at balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen på vakre sommerdager. Fra balkongen er det utsikt mot både Løvestakken, Fløyen og Rundemanen, og her ute er det plass til både morgenkaffen, grønne planter og sene sommerkvelder mens byen roer seg rundt deg.

Kjøkkenet fra Sigdal ligger som en naturlig del av oppholdsrommet – sosialt, praktisk og fint integrert i helheten. Her kan noen lage mat mens andre sitter rundt bordet eller slår seg ned i sofaen, uten at rommet deles opp. Materialvalg og løsninger er holdt i en moderne og tidløs stil, med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater som gjør kjøkkenet like praktisk som det er fint å oppholde seg i.

Soverommet på 13,9 kvm oppleves som et ordentlig hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement uten at rommet føles trangt. Den store garderobeløsningen gir godt med oppbevaring og bidrar til det ryddige uttrykket som går igjen gjennom hele leiligheten.

I tillegg får du et disponibelt rom på 9,3 kvm med glassdør inn fra stuen – et rom som gir leiligheten noe ekstra. Kanskje blir det hjemmekontor, TV-stue, gjesterom eller et sted å trekke seg litt tilbake når man trenger det. Glassdøren gjør at rommet fortsatt føles tilknyttet resten av leiligheten og slipper lyset videre gjennom boligen.

Badet er helfliset og moderne, med dusj med glassdører, vegghengt toalett, god oppbevaring og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Vannbåren gulvvarme bidrar til ekstra komfort i hverdagen.

Overflatene i leiligheten er holdt i en lys og moderne stil som gir et helhetlig og tidløst uttrykk gjennom hele boligen. I entré, stue/kjøkken, soverom og det disponible rommet er det enstavs parkett på gulvene, kombinert med malte flater på vegger og i himling. Flere av rommene har også innfelte spotter som bidrar til en lun og behagelig belysning. Badet er helfliset med keramiske fliser på både gulv og vegger, noe som gir rommet et stilrent og moderne preg.

Oppvarming

-Vannbåren gulvvarme på bad.
-Radiator i stue/kjøkken.
-Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Info strømforbruk

Dagens eier har hatt et samlet strømforbruk på ca. 3400 kWh i 2025.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

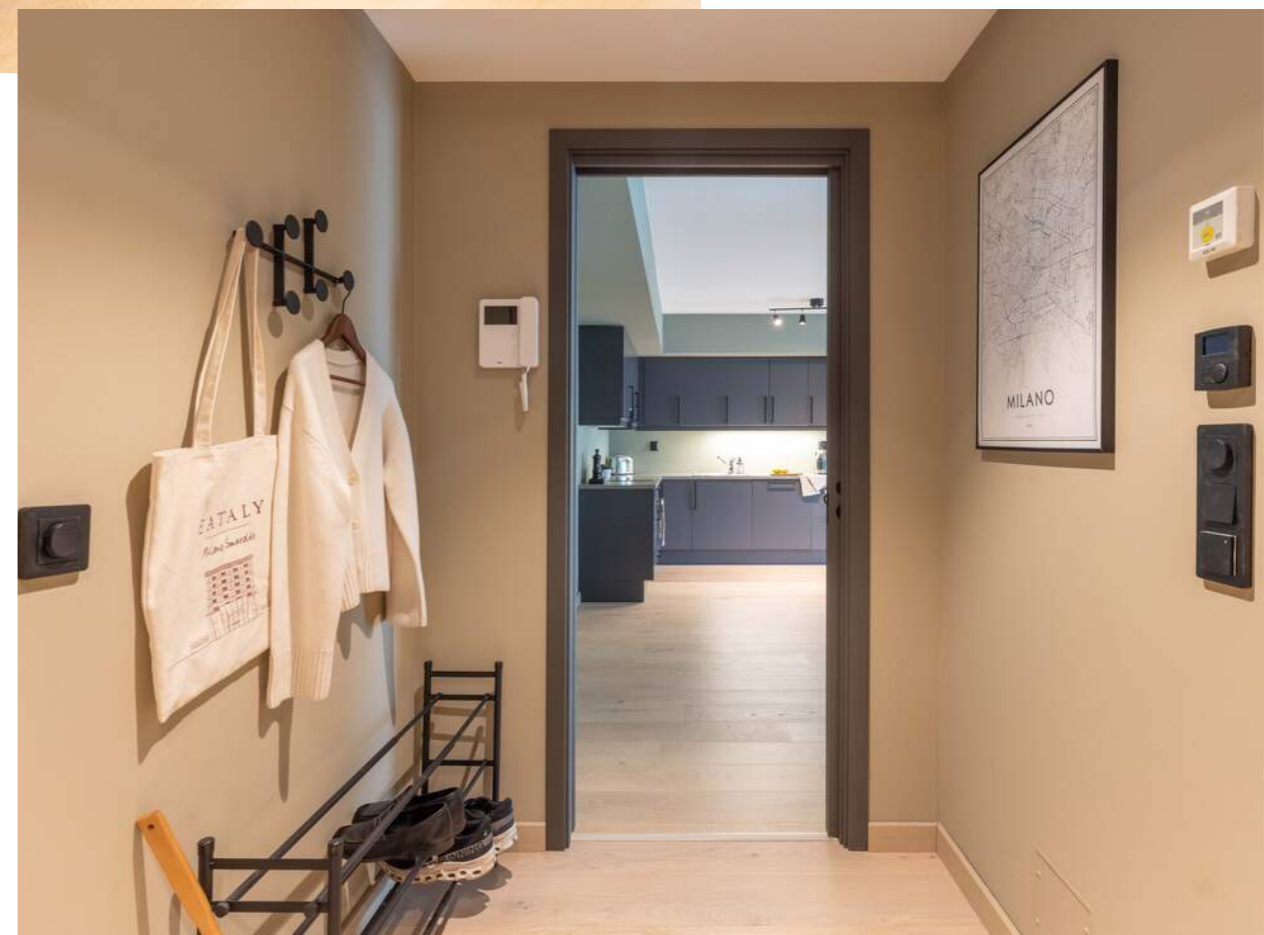


DITT NYE HJEM

Gangen binder rommene sammen på en naturlig måte og viderefører leilighetens lyse og moderne uttrykk.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



83 NYDELIGE KVADRATMETER

Entréen gir et lyst og ryddig førsteinntrykk, med stor skyvedørgarderobe og godt med oppbevaringsplass.

BOLIGENS SOSIALE SONE

Stuen med den åpne kjøkkenløsningen har en størrelse som er sjelden å finne i nyere leiligheter - hele 46,1 kvadratmeter.



ALT DET HERLIGE LYSET

Her er det god plass til både romslig sofakrok og stor spisegruppe.





EGEN, PRIVAT BALKONG

Den store skyvedøren i glass
gjør at balkongen oppleves som
en del av oppholdsrommet på
vakkre sommerdager.



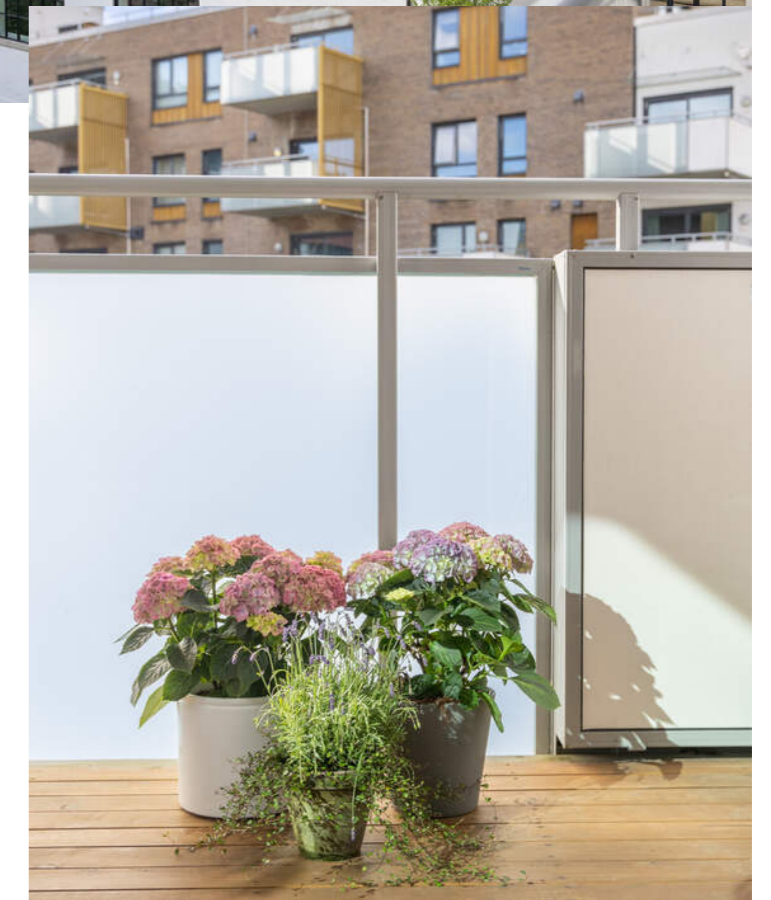


ET GODT STED Å VÆRE

Balkongen blir fort stedet du trekker ut på så snart solen titter frem, med kveldssol og utsikt mot Fløyen og Rundemanen.

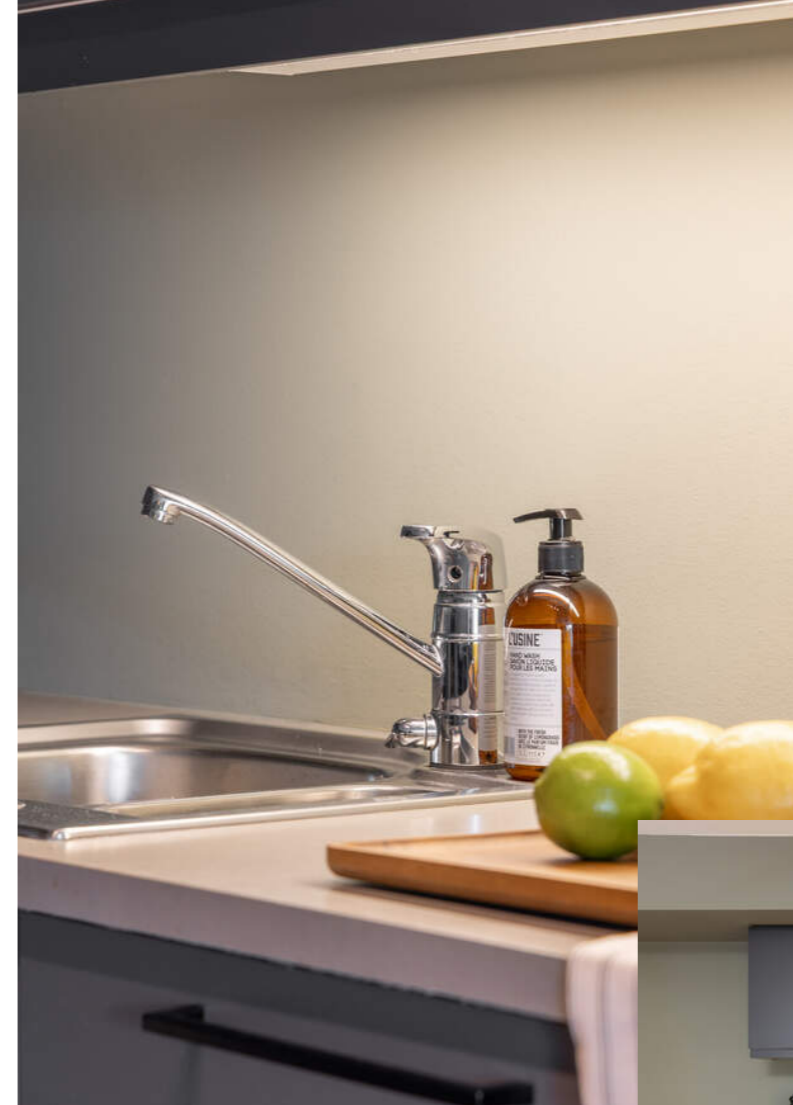


TENK Å NYTE VAKRE
SOMMERDAGER OG -
KVELDER HER.



KJØKKEN

Kjøkkenet fra Sigdal ligger som en naturlig del av oppholdsrommet – sosialt, praktisk og fint integrert i helheten.



TIDLØST & MODERNE

Materialvalg og løsninger er holdt i en moderne og tidløs stil, med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater som gjør kjøkkenet like praktisk som det er fint å oppholde seg i.





HOVEDSOVEROM

Soverommet på 13,9 kvm oppleves som et ordentlig hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.



ET GODT STED Å VÅKNE

Den store garderobeløsningen gir godt med oppbevaring og bidrar til det ryddige uttrykket som går igjen gjennom hele leiligheten.

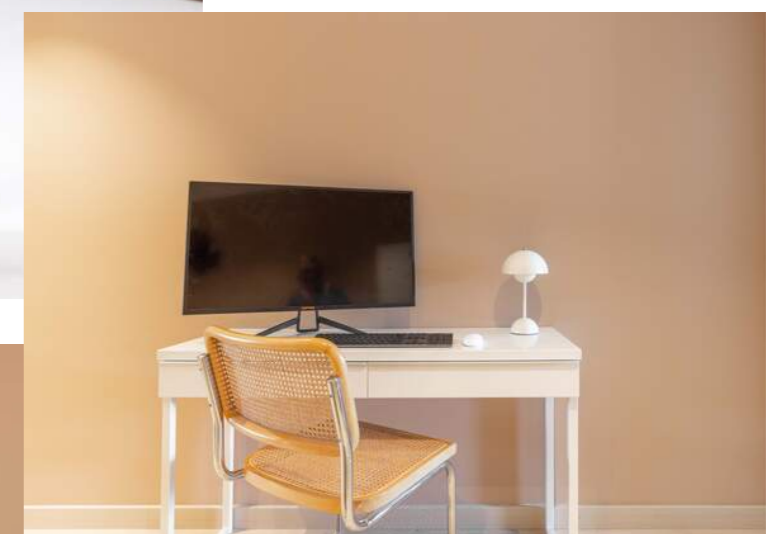


HVA VIL DU BRUKE DETTE ROMMET TIL?

I tillegg får du et disponibelt rom på 9,3 kvm med glassdør inn fra stuen – et rom som gir leiligheten noe ekstra. Kanskje blir det hjemmekontor, TV-stue, walk-in eller et sted å trekke seg litt tilbake når man trenger det.



Glassdøren gjør at rommet fortsatt føles tilknyttet resten av leiligheten og slipper lyset videre gjennom boligen.



HELFLISET BAD

Badet er helfliset og moderne, med dusj med glassdører, vegghengt toalett, god oppbevaring og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Vannbåren gulvvarme bidrar til ekstra komfort i hverdagen.



LYST & INNBYDENDE

Baderomsmøbel med toppmontert servant, speil med belysning, vegghengt høyskap og vegghengt toalett gir badet et moderne og gjennomført uttrykk.



PLANTEGNING

PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Planskissen er ikke i målestokk.
Omnoite mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 består av 223 seksjoner, hvorav 220 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet ligger sentralt på Kronstad, i et moderne og gjennomført boligområde oppført i 2017. Bygningsmassen er organisert rundt grønne og skjermede fellesarealer, med flere flotte felles takterrasser, heisadkomst og garasjeanlegg under bakken.

Felleskostnader pr. mnd

2.902,-

Felleskostnader inkluderer

Fiber, felles byggforsikring, parkering, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi:

Sameiets inntekter utgjorde kr 6 095 758,- i 2025.

Sameiets kostnader utgjorde kr 5 785 544,- i 2025.

Sameiets driftsresultat utgjorde kr 310 213,- i 2025.

Sameiets netto finansposter utgjorde kr 14 452,- i 2025.

Sameiets årsresultat utgjorde kr 324 665,- i 2025.

Det positive resultatet ble overført til annen egenkapital.

Sameiet har budsjettet med et positivt årsresultat på kr 14 106,- i 2026. Felleskostnadene er vedtatt økt med 4,5 % fra

01.01.2026 for å dekke generell prisvekst og styrke sameiets vedlikeholdsfond.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøtes på en forsvarlig måte, og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer3180996

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

1.356.792,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.427.166,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

6.899,- for 2025

Eiendomsskatt

7.160,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 63 331,-.

Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: kr 6 700,- per år. (Norgespris tegnet nylig)

Fjernvarme: kr 5 900,- per år. (styret har fått mandat til å inngå avtale om norgespris årsmøte nylig)

Felleskostnader: kr 34 824- per år.

Kommunale avgifter: kr 14 059 per år.

Innboforsikring: kr 1 848,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger i handelen:

- "Kulelamper" tak stue og soverom

- Tv soverom

- Veggfestet nattbord

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap per 19.05.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.10.2020 som omhandler nybygg bolig og næring.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 21. oktober 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/11/154:

13.02.1917 - Dokumentnr: 910237 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1917 - Dokumentnr: 910241 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring

Kjerneinformasjon

av verksted

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1927 - Dokumentnr: 901420 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1928 - Dokumentnr: 901423 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring av skur

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1931 - Dokumentnr: 990223 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1938 - Dokumentnr: 6838 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring av skur

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1940 - Dokumentnr: 905889 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1947 - Dokumentnr: 1430 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1962 - Dokumentnr: 9253 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring av en kranbane

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1973 - Dokumentnr: 192 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1975 - Dokumentnr: 11899 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning av salgskontorer.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1984 - Dokumentnr: 36093 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1997 - Dokumentnr: 9973 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Geitanger Bygg AS

Gjelder så lenge leiekontrakt mellom Naustneset AS og Geitanger Bygg AS varer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2015 - Dokumentnr: 631984 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om innstallasjon, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon med tilhørende apparater og kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2016 - Dokumentnr: 824486 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vannledning og tilhørende installasjoner

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 55504 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:1010

Bestemmelse om bruk av gårds plass og gangveier

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2017 - Dokumentnr: 5194 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 154

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/13748

01.01.2020 - Dokumentnr: 106630 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:11 Snr:154

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsforhold:

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan ÅRSTAD. GNR

159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2 (PlanID

61850000), vedtatt 20.02.2013.

Arealformål på grunnen:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Gårdsplass

Bolig/forretning

Gangveg/gangareal/gågate

Kombinert bebyggelse og anlegg samt andre hovedformål

Gate med fortau

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø

Reguleringsforhold under grunnen:

Parkeringshus/-anlegg

Renovasjonsanlegg

Kommuneplan:

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018

(KPA 2018), vedtatt 19.06.2019.

Eiendommen er avsatt til:

Sentrumsformål

Byfortettingssone BY2

Hensynssoner i kommuneplan:

Luftkvalitet – rød sone

Veistøy – gul sone

Veistøy – rød sone

Planendringer:

Det er ikke registrert planendringer innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Det tas likevel forbehold om

punktrepresenterte planendringer som kan fremgå av

planarkivsystemet.

Planer i nærheten av eiendommen:

Følgende planer berører nærområdet:

ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD

Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (under arbeid)

ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST

FELT N1

ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT

N3

ÅRSTAD. GNR 159 BNR 2, 4 MFL., KRONSTADPARKEN

ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN

ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 – EDVARD

GRIEGS VEI – WERGELAND

Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren

(planforslag)

Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelrysning av Fjøsangerveien

(planforslag)

ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE,

REGULERINGSENDRING

ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN

DANMARKSPASS – FABRIKKGATEN

ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR STRØKET

FJØSANGERVEGEN – FABRIKKGATEN –

SOLHEIMSVANNET, MINDEMYREN

ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20,

Kjerneinformasjon

MINDEMYREN

ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM –

FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 – MINDEMYREN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Det er registrert godkjent tiltak på eiendom gnr. 162 bnr. 540

vedrørende ombygging av større sammenhengende

boligbygg på 5 etasjer eller mer. Tiltaket har status

igangsettingstillatelse datert 11.04.2025.

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt

konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra

veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og

kommuneplanens bestemmelser. Dette kan få betydning for

behandling av plan- og byggesaker som omfatter

eiendommen, herunder medføre utredningsplikt og

eventuelle krav om avbøtende tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som

ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere

informasjon.

Adgang til 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.

Det fremkommer følgende av sameiets vedtekter på

korttidsutleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i

inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

Kjerneinformasjon

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 26. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Om kostnader

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

148 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

149 840,00 (Om kostnader totalt (uten Boligkjøperforsikring))

162 740,00 (Om kostnader totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 112 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjerneinformasjon

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp forsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Kjerneinformasjon

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gunnar Andre Tjøsvoll

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.





Dato salgsoppgave
28.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 159, bnr. 11, snr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 22.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3427 Eiendomsverdi ref nr: BA1931

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 4 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje. SSb-nr: H0401.
Balkong på 6,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 5,2 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Inger Bang Lunds vei 17 ligger i Kronstadparken med gangavstand til Haukeland sykehus, UiB, HVL og BI. I nærområdet finnes flere treningssentre, blant annet Kronstad X og Nr1 Fitness, samt Sats, Evo og Stamina på Danmarks plass. Krohnsminde idrettsplass, Haukelandshallen, Bergen tennisklubb, AdO og Brann stadion ligger like i nærheten. Turområdene på Ulriken, Fløyen og Løvstakken er innen kort rekkevidde. Dagligvarebutikker som Bunnpris og Spar ligger i gangavstand, og spisesteder som Bien snackbar, Baker Brun og Godt Brød finnes i nærområdet. Bybanestopp for linje 1 gir forbindelse til Bergen sentrum på om lag fem minutter, og linje 2 går mot Haukeland og Fyllingsdalen.

TOMT

Sameiets tomt er pent opparbeidet med gangveier belagt med belegningsstein, gressplener og prydbusker.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via

private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg. Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeplater, teglsteinsforblending og trepanel.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.
Kikk hull og porttelefon med monitor.
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el. I membranetekking.

BESKRIVELSE - INNENDIG

Entré (4,8 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe med speilfronter.
Porttelefon og avstillingspanel til brannalarm.

Bad (5,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (46,2 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Radiator. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (14,0 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe med to slette fronter og en speilfront.

Innvendig bod (9,3 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Sikringskap. Ventilasjonsaggregat er plassert i skyvedørgarderobe.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/MA.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Balansert ventilasjon.
Vannbåren varme.
Porttelefon.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme på bad.
Radiator i stue/kjøkken.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

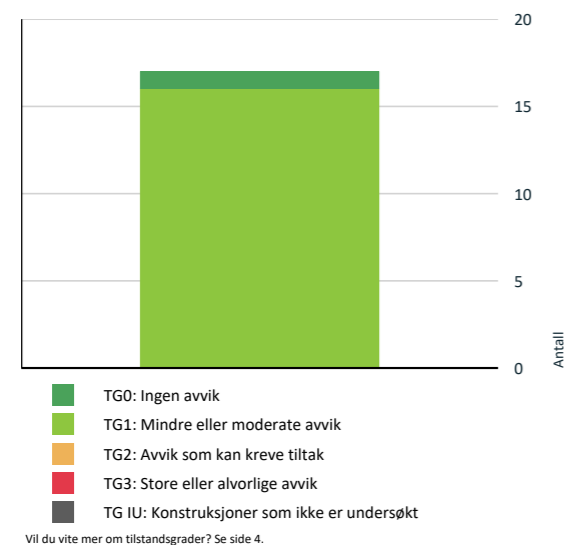
Side: 6 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 7 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2017

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.

Kikkeshull og porttelefon med monitor.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 8 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 6,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med frosted glass og fasadeplater/metallprofiler. Utstyrt med taklampe og jordet stikkontakt.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,21 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre ca. 20–40 år

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i bruk bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Sorte, formpressede innerdører. Skyvedør fra entré til stue/kjøkken. Dør med glassfelt til innvendig bod.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og toppmontert vask i porselen med ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, modultolett, fordelerskap til rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forevikles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk m/smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 10 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

4. ETASJE > BAD (5,7 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt inspeksjon fra luke mot badet, uten å avdekke tegn til fukt.

Merk:

Vurdering gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. Det ble ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser mot fast innredning og naboseksjon.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,2 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp av ukjent merke
- Oppvaskmaskin fra Siemens (fra høsten 2025)
- Kjøleskap med frysedel fra Whirlpool.

Integrert ventilator fra Systemair (fra 2023/2024).

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,2 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Eier opplyser at kulelager er skiftet i senere tid.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Varmesentral

Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.



Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og radiator i stue.

Varmekilder er opplyst av eier.

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.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - 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?
Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.



Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 15 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	83			83	7
Kjeller		5		5	
SUM	83	5			7
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (4,8 m ²), bad (5,7 m ²), stue/kjøkken (46,2 m ²), soverom (14,0 m ²), innvendig bod (9,3 m ²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,2 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,51 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. TBA-areal må anses som omtrentlig. Bod er fremvist av eier. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 16 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Gunnar Andre Tjøsvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	11		154	5181 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Inger Bang Lunds vei 17

Hjemmelshaver

Tjøsvoll Gunnar Andre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	18.05.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	18.05.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 brukeren 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 fem 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 dampsperran 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.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 19 av 21

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3427

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 20 av 21

- 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1931>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Inger Bang Lunds vei 17	Inger Bang Lunds vei 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Aug 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
6 år og 9 mnd, kjøpt ut halvpart i 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3815786

Informasjon om selger

Selger

Tjosvoll, Gunnar Andre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Sprukket flis over dør ifm. maling av list. 2 fliser i dusjsone byttet pga. hull ifm. installasjon av ny dusjarmatur. Arbeid utført av M-Tett.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 -Pulverisert forsiktig fliser -Renset for gammel fug og slipt flislim -Membran i flere omg med membranbånd -Renset for flislim og gammel fug over dør -Montert nye fliser -Fuget

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 M-TETT AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 2024: Ulyd i anlegg pga. slitte kulelager. Vanlig problemstilling. Skiftet kulelager.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

Side 3



16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet kulelager i vifte ved egeninnsats.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2024 - Noen enheter hadde skjeggkre. Aldri sett noe i denne enheten/funnet noe i limfeller. Hele sameiet sanert av Anticimex AS. Ikke hørt noe siden.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Side 4



Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

4,5 % økning ifølge siste årsmote, ingen spesiell grunn oppgitt. Vedtatt innredning av fellesrom i nr. 17 til felles formål (styremøter, hjemmekontor, beboermøter), uten at det skal påvirke felleskost (200 000 avsatt totalt).

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byttet det meste av parkett i 2020 (gang i 2022/2023). Folierte fronter på kjøkken. Byttet badromsmøbler i 2020/2021. Ny Villavent kjøkkenventilator 2023. Nytt speil 2024. Malt alle vegger/dører over tid.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 46328895

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Gunnar Andre Tjøsvoll** Date: **2026-05-25**

Identification

 Gunnar Andre Tjøsvoll

Egenerklæringskjema

Signed by:

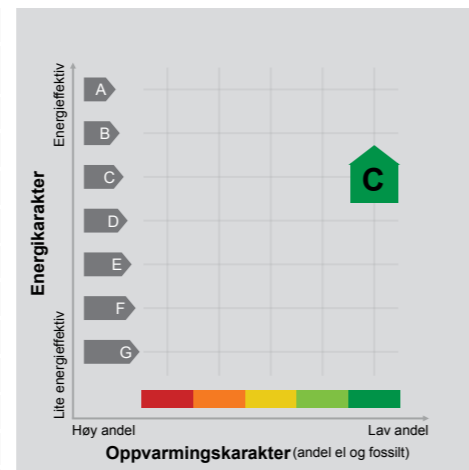
Gunnar Andre Tjøsvoll	25/05-2026 20:01:27	BankID OIDC High
-----------------------	------------------------	---------------------

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	5059
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300379006
Merkenummer	Energiattest-2025-225984
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
 Bygningstype: Leilighet
 Byggeår: 2016
 Bygningsmateriale:
 BRA: 79
 Ant. etg. med oppv. BRA:
 Detaljert vegger: Ja
 Detaljert vindu: Ja
 For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
 Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0201	117	0	
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0301	134	0	
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0401	154	0	
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0501	174	0	
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0601	194	0	

Enhet	Inngangsværdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplystning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplystning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplystning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplystning	

Areal yttervegger	74 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	79 m ²
Totalt BRA	79 m ²
Oppvarmet luftvolum	205 m ³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	209,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %

Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	22,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	99,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 937 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 981 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 234 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 747 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 981 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,9 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER**For****Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19**

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 31.05.2017, deretter på årsmøte 27.05.2021, endret på årsmøtet 13.04.2024, endret på årsmøtet 7. april 2025, sist endret på årsmøtet 11. april 2026.

§ 1**Sameiets navn**

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

§ 2**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset

utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.

De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.

§ 5 Rett til bruk

5.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

5.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon

Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier,

trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

§ 6 Ordensregler

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen/sameiet.

§ 7 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller

husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foreta engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcalling-apparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endringer gjort på sameiers seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

§ 10 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør (ansvaret for alt av rør i fellesområder som garasje/kjeller, stigerør opp i blokken samt vannrør frem til stoppekran i leiligheten/vannskap), ventilasjonsanlegg/aggregat i fellesområder samt ventilasjonsrør fram til leiligheten, ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler i leilighetene. Fibernett (bredbånd, TV); kundeservice, drift og vedlikehold av bredbåndsanlegget leveres av sameiets samarbeidspartner iht avtale og avtalevilkår mellom partene.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); utbedring av «påstøp» over membran, utskiftning av membran, utbedring av den bærende konstruksjon, herunder armering og utskiftning av sluk vil være sameiets ansvar.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 11 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i Lov om eierseksjoner § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som Lov om eierseksjoner § 34.

Utilsiktet eller uaktsom utløsning av brannalarm som medfører utrykning og kostnader for sameiet er sameiers ansvar/ kostnad, dersom sameier ikke klarer å varsle om feilmelding og stoppe utrykning.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående kan ha en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

§ 15 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemning har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysning av bruksretter og adkomstdokumenter.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
 - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameiers eget ansvar.

Oppstår skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 18 Mindretallsvern

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

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19**OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**

à jour pr: 11.04.2026

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105	150	HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113	84		106	Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	87		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	

A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	
A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	60	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	

A-05.13	76	5013	H0513	26		105	Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514	25		104	Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515	24		103	Bod i bakkant av p-plass
A-06.01	79	6001	H0601	23		102	Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602	22		101	Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603	21		100	Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608	20		99	Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609	19		98	Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610	18		97	Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611	17		96	Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612	16		95	Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613	15		94	Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	64	EL	10	
A-06.15	93	6015	H0615	14		93	Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701	13		92	Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706	8	HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017		82		108	Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018		83		107	Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	

B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
B-1.11	116	1026		47	HC	113	
B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020		30	HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	

B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	
B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030		127		155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018		131		200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		119		150	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035		99		136	Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017		108		145	Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		144		122	

B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030		110		147	Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031		109		146	Bod i bakkant av p-plass
B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012		107		144	Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014		106		143	Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015		105		142	Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016		104		141	Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017		103		140	Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018		102		139	Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019		101		138	Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020		100		137	Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022		98		135	Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023		97		134	Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS 138


BGI Eiendom B11 AS 139

BGI Eiendom B11 AS 140

OBOS Ulveseth Eiendom 141

OBOS Ulveseth Eiendom 142

 Parkering med bod i bakkant.

 EL bil plass

 HC plass

**HUSORDENSREGLER
for sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19**

Vedtatt 5. mai 2017, endret på årsmøtet 11. april 2026..

1. FORMÅL

Ordensregler har til hensikt å sikre beboerne et godt bomiljø og et godt naboskap, samt ta vare på sameiets materielle verdier, så vel inne som ute.

2. SAMEIERS PLIKTER

Sameiere, gjester og/eller leieboere er forpliktet til å følge ordensreglene. Den enkelte sameier er ansvarlig for at evt. leieboere og gjester følger disse regler.

Dersom det foreligger vesentlig mislighold og/eller sjenanse for andre beboere, kan styret kreve utkastelse og/eller tvangsfravikelse i henhold til gjeldende regelverk.

Overtredelse av ordensreglene kan ved skade også medføre økonomisk ansvar. For øvrig rapporteres alle uregelmessigheter i sameiet til styret via e-post: ingerbanglund@styrommet.net

3. FELLESAREALER – INNE OG UTE

Fellesarealene skal ikke opptas av private gjenstander og disse vil bli fjernet for sameiers regning. Alle rømningsveier skal holdes åpne og ha fri ferdsel.

Sameier kan ikke endre på, eller sette opp egne installasjoner på fasader eller fellesarealer. Dette gjelder f.eks. nøkkelbokser og antenner, men er ikke begrenset til kun å gjelde dette.

Barnevogner, sportsutstyr og lignende skal stå på sameiers eget område. Sykler settes på dertil avsatte område i felles garasjeanlegg.

Mopeder/motorsykler skal parkeres på egen garasjeplass og kan ikke settes på fellesareal i garasjen.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Bygget har balansert ventilasjon og hver sameier plikter å sette seg inn i FDV-dokumentasjonen som fulgte med leiligheten og følge vedlikeholdsplan og råd for bruk som fremgår av denne. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres minimum hvert kvartal ved normal bruk.

Det er ikke tillatt å installere andre kjøkkenvifter/avtrekk enn de som er kompatible med systemet for balansert ventilasjon, SystemAir.

Endring av radiatorer og andre installasjoner kan ikke foretas uten skriftlig søknad til styret.

5. AVFALLSHÅNDTERING

Avfallstasjonene er for husholdningsavfall, papir (slik som aviser) og papp. Alt annet avfall må besørges bortkjørt av seksjonseier. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på fellesarealene, og kostnader ved fjerning av dette vil

viderefaktureres dersom det lar seg identifisere hvem som har satt fra seg avfall.

6. BODER OG ANSVAR

Sameier er ansvarlig for egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller produkter som avgir ubehagelig lukt eller som er til sjenanse for andre beboere i bod eller innomhus.

7. ADGANG OG LÅSING

Utgangsdører, dør til garasje og garasjeport skal alltid holdes stengt.

Ekstra systemnøkler bestilles via styret.

8. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøtes på en forsvarlig måte, og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Frittgående dyr på området tillates ikke.

Renhold ved dyrehold i fellesarealer påhviler eier, og avføring skal umiddelbart fjernes.

Lufting av hund skal ikke gjøres på takterrassene

9. RO OG ORDEN

Det skal i ukedagene være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende aktivitet kan kun finne sted mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 21.00 og lørdag mellom kl. 09.00 og 18.00. Søndager og helligdager er støyfrie.

Regler for selskapeligheter gjelder tilsvarende dersom disse holdes på terrasser eller sameiets fellesområder.

10. BALKONG/TERRASSE

Det skal kun benyttes elektrisk- eller gassgrill innen sameiets område, og til minst mulig sjenanse for naboene.

Lufting av klær og tepper over rekkverk skal ikke forekomme. For øvrig anmodes det om at klestørk på egen balkong/terrasse gjøres så diskret som mulig.

For oppsett av større ting som markiser/baldakiner skal samtykke fra styret innhentes. Utvendige solskjerming, markiser m.m. på vinduer skal følge sameiets mal.

Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hagemøbler, grill og andre gjenstander som normalt benyttes på terrasser.

11. PARKERING

Parkering skal skje i garasjen på tilviste plasser og må ikke være til sjenanse for øvrige beboeres tilkomst. På egen parkeringsplass skal primært kjøretøy holdes oppbevart. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til vaskeplass.

12. POSTKASSESKILT

Alle sameiere plikter å følge sameiets mal for postkasseskilt.

13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

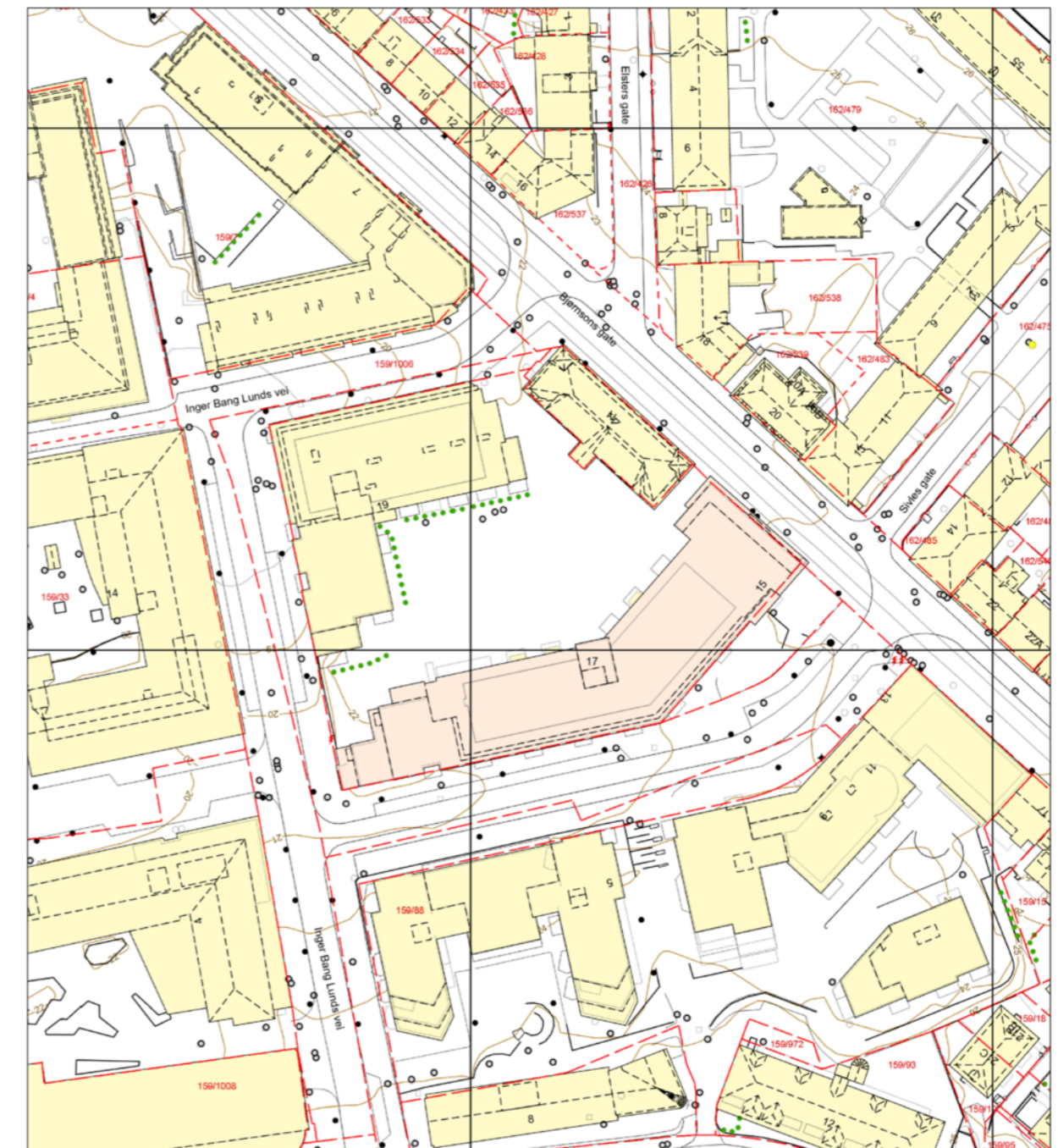


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 18.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/11/0/154
Adresse: Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

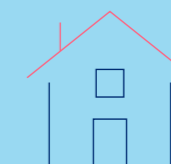
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN. Gnr. 159, bnr. 11, snr. 154 i Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19, oppdragsnr.: 1120260077
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

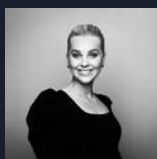
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Andrea Birkeland

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

916 56 021

ab@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no