DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Inger Bang Lunds vei 19

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

09.09.2026

Tilstandsrapport av
Inger Bang Lunds vei 19, H0201

Inger Bang Lunds vei 19
5059 BERGEN

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/ced4d8e9-bf93-4fc1-9cb8-5de554444903

Utarbeidet for:

Olav Fortun

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 8
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 9
Tilstander - Innvendig	Side 10
Tilstander - Utvendig	Side 15
Lovlighet	Side 19
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 20

Rapportklar

andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Inger Bang Lunds vei 19, 5059 BERGEN

Boligtype: Leilighet - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 159/11

Bruksenhetsnummer/seksjonsnummer: H0201

Byggeår: 2016

Bruksareal intern (BRA-i): 48 m^2

Tomteareal: 5181 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Generelt

Boligen ble delvis malt

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Konstruksjon med grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegger av isolerte murkonstruksjoner og av bindingsverk i tre med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med teglforblending og trekledning. Vinduer og balkongdør i trelags glass med malte trekarmer og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp

Flat takkonstruksjon med utvendig tekking av takbelegg, membran eller tilsvarende løsning.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass med opplegg for elbillader i lukket garasjeanlegg.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom med 15x15-fliser på gulv og 30x10-fliser på vegger. Himling er av malt platekledning med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med lys over, vegghengt toalett med Geberith sanitærmodul med integrert spylesisterne bak glassfront og dusjsone med regnfallsdusj og glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør i rør og vannbåren varme er lokalisert her.

Kjøkken
Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

Soverom
Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap og har tilkomst til innvendig bod.

Gang
Gang med 3-stavs parkett og malte flater.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 3-stavs parkett og malte flater. Det er tilkomst til balkong herfra.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og oppvarming ved fjernvarme i radiator, samt varmegjenvinning i aggregat for balansert ventilasjon.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør fra 2016.

Vannbåren varme
Fjernvarme til radiator i stue.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2016 med fordelerskap montert på baderom.

Ventilasjon generelt
Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-1. etasje				
Ekstern bod	-	5	-	-
2. etasje	**48**			
Baderom	5	-	-	-
Gang	5	-	-	-
Soverom	14	-	-	-
Stue og kjøkken	18	-	-	-
Balkong	-	-	-	7
Innvendig bod	4	-	-	-
TOTALT	**48**	**5**	**0**	**7**
Sum BRA	53			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

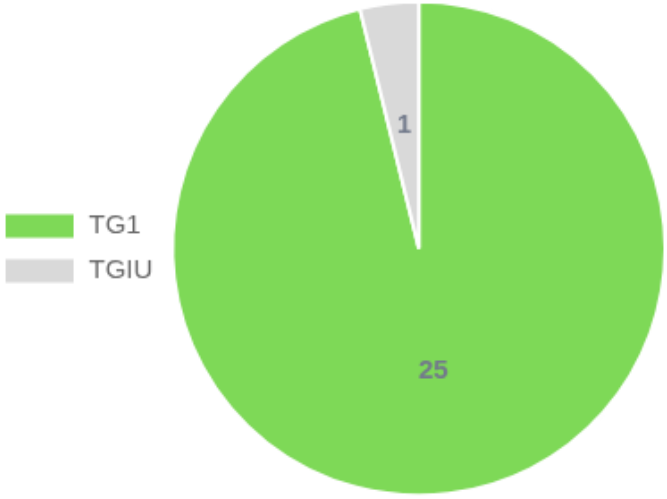
Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 11)



Fordeling av tilstandsgrader

Tilstander - Innvendig

Baderom 4,8 m^2 | 2. Etasje



Helfliset baderom med 15x15-fliser på gulv og 30x10-fliser på vegger. Himling er av malt platekledning med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med lys over, vegghengt toalett med Geberith sanitærmodul med integrert spylesisterne bak glassfront og dusjsone med regnfallsdusj og glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør i rør og vannbåren varme er lokalisert her.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG1

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon mht. krav i NS3600:2025. Dokumentasjonen inkluderer ferdigattest.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2016. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er tilfredsstillende fallforhold. Merk noe avvikende fall ved dørterskel, men ellers er alle målinger innenfor krav. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2016. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Mykfuge har sluppet mellom vegg- og gulvfliser ved inngangsdør. Dette anbefales fuget på nytt. Ellers normal bruksslitasje for alderen.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Utenpåliggende sisterne. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig, med noe tregere avrenning i servant.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG1

Plastsluk med synlig membran er registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør.Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet strømførende kabler i tilstøtende vegg og etter enighet med eier. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Kjøkken 2. Etasje



Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er vannrør plastrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Gang 4,9 m^2 | 2. Etasje

Gang med 3-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Noe slitasje i skjøter, men dette regnes som normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 13,9 m^2 | 2. Etasje



Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap og har tilkomst til innvendig bod.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Stue og kjøkken 18,0 m^2 | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 3-stavs parkett og malte flater. Det er tilkomst til balkong herfra.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Noe slitasje i skjøter, men dette regnes som normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon generelt | 2. Etasje



Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod. Det er avtrekk på baderom og kjøkken, og tilluftsventiler i oppholdsrommene. Spalter under innerdører sikrer overstrømning mellom de ulike rommene. Eier er ansvarlig for filterbytte, og får utlevert dette to ganger i året av borettslaget. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TG1

Filtre ble sist byttet for et par måneder siden. Det har ikke vært gjennomført rengjøring av anlegget siden byggeår. Det er ikke påvist avvik for system for balansert ventilasjon.

Varme- og sanitærteknisk | 2. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør fra 2016. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

Vannbåren varme

TG1

Fjernvarme til radiator i stue. Det er ikke registrert avvik. Jevn overflatetemperatur på radiator.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2016 med fordelerskap montert på baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Stoppekran er funksjonstestet. Lekkasjevann ledes til sluk. Det mangler merking på rør.



Fordelerskap

Radon | 2. Etasje

Bolig plassert i 2. etasje. Området er markert med aktsomhetsgrad moderat til lav på NGU sine kart. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter | 2. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Eier opplyser om at det har vært påvist skjeggkre i andre leiligheter i 2024 og at dette ble behandlet av Anticimex. Behandlingen gjaldt da hele bygget, inkludert denne boligen. Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaring. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette i den aktuelle leiligheten.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Soverom: Vindu i trelags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer og balkongdør i trelags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre med brannklasse EI30 fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Balkong 6,7 m^2 | 2. Etasje



Utkraget flislagt balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i aluminium og frostet glass. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne, men boligen er oppført i 2016 etter teknisk forskrift (TEK10) og det antas derfor at bygget er utført med fagmessig radonsperre.

Balkong

HMS-punkt

Høyde på rekkverk er målt til over 1,0 m.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i innvendig bod. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16.

Spørsmål til eier:

- Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet. **Nei**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet? **2016**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
- Løses sikringene ofte ut? **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

Undersøkelser:

- Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? **Ikke relevant**
- Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)? **Nei**
- Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer? **Nei**

Konklusjon: Anlegget var nytt i 2016. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon fra de siste 5 årene. Det anbefales generelt å gjennomføre en el-kontroll ca. hvert 5 år med tilhørende samsvarserklæring. Det anbefales derfor også for denne boligen.

Branntekniske forhold

Helsprinklet leilighet med sentralvarsling. Det er røykvarsler i himling. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncelle.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Olav Fortun (eier)

Befaringsdato: 09.09.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Rapportklar

Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

Rapportklar er bygget av og for takstmenn. Hold full oversikt over hvert oppdrag og lever profesjonelle rapporter med minimal tid på administrasjon.

→ **Strukturert arbeidsflyt**
Tilpasset norske krav og standarder for tilstandsrapport.

→ **Profesjonelle rapporter**
Lever rapporten du holder i hendene – heldigitalt eller på papir.

→ **Skreddersydd for takstmenn**
Utviklet tett med bransjen med brukervennlighet i fokus.

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

Egenerklæring

Inger Bang Lunds vei 19, 5059 BERGEN

29 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Inger Bang Lunds vei 19	Inger Bang Lunds vei 19	

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?

2016

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.

2016 - 2021 (Utleid 01.05.2021 - 01.10.2023)
2023 - 2026 (Utleid 01.01.2026 - 01.09.2026)

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3815786

Informasjon om selger

Selger

Fortun, Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sameiet har hatt problemer med høy luftfuktighet i bodene som ligger under Bjørnsons gate 11 (boden til denne leiligheten er ikke påvirket). Det er satt inn tiltak som ekstra ventilasjon og avfukter.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sameiet har hatt problemer med høy luftfuktighet i bodene som ligger under Bjørnsons gate 11 (boden til denne leiligheten er ikke påvirket). Det er satt inn tiltak som ekstra ventilasjon og avfukter.

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

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det hadde blitt påvist skjeggkre i noen boliger i fjor (ikke denne seksjonen) så alle leiligheter ble behandlet med middel mot skjeggkre av Anticimex.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ 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 nærområdet?**

☐ 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

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

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 81661109

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Olav Fortun	**2026-08-29**

Identification

Olav Fortun

Signicat

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

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@styrerommet.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.

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. Bruksrett parkering endret sist 03.07.2026.

§ 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 dekking 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 oppstaking 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 utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endringer gjort på sameiers seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting 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 utskifting 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 boligenes 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 utskifting. 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 utløsing 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 framtredende 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 avstemming 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 tinglysing 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 representer 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	60		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		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		119		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				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		87		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

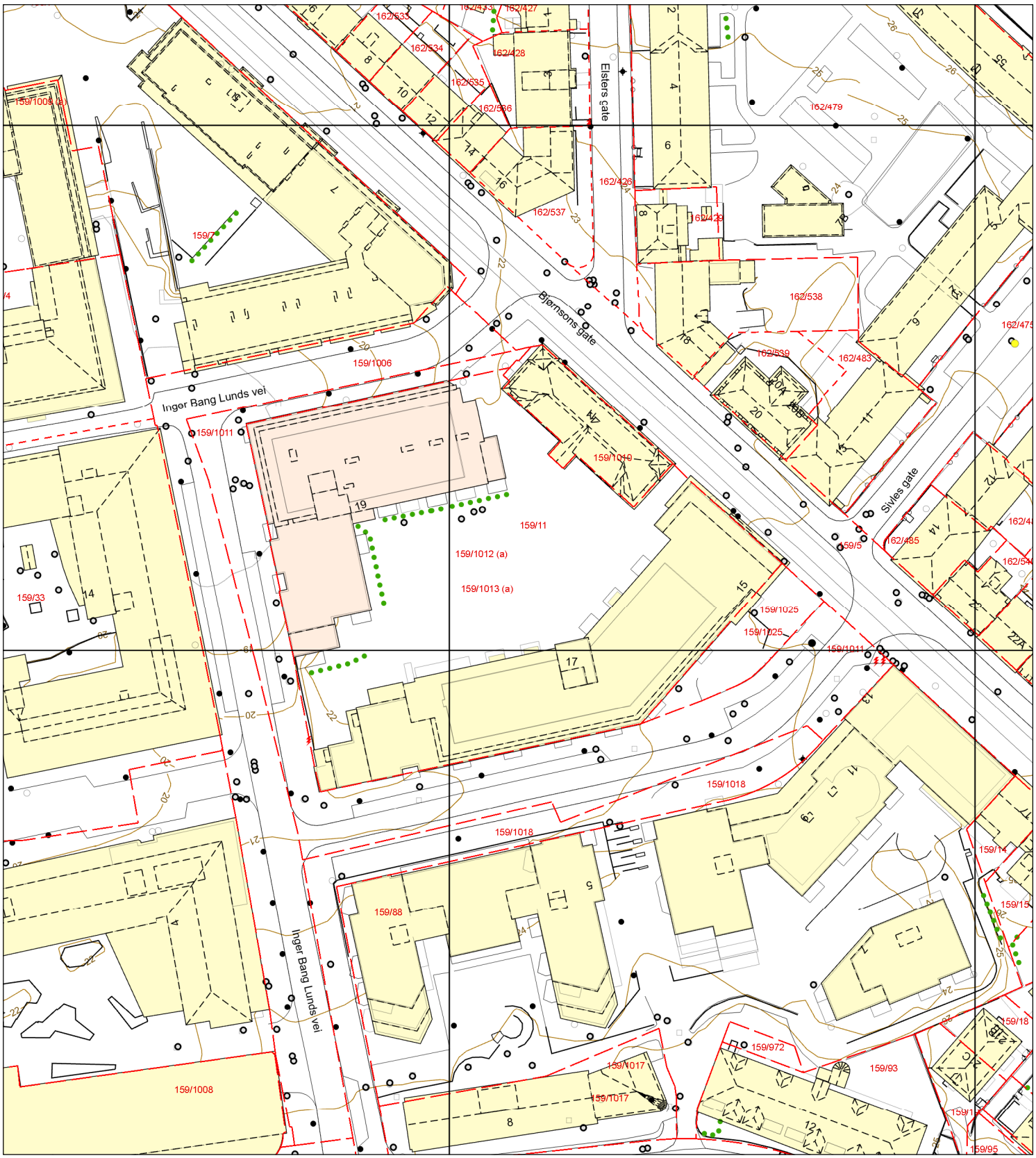
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/11/0/17
Adresse: Inger Bang Lunds vei 19, 5059 BERGEN

N



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



Historisk bilde (1950) fra krysset
Fabrikkgaten/ Bjørnsonsgate

Historisk bilde (1950) Bergen Sporveier
setter ned stolper (for trikken?)





Historisk bilde av Garage-Kompaniet AS
som var i nabobygget.



Senterposisjon: -31249.35, 6731976.34
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 20.11.2024

0 10 20 30 40m

Kartverket

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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