NORDVIK

Inndalsveien 5

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Inndalsveien 5

Innhold

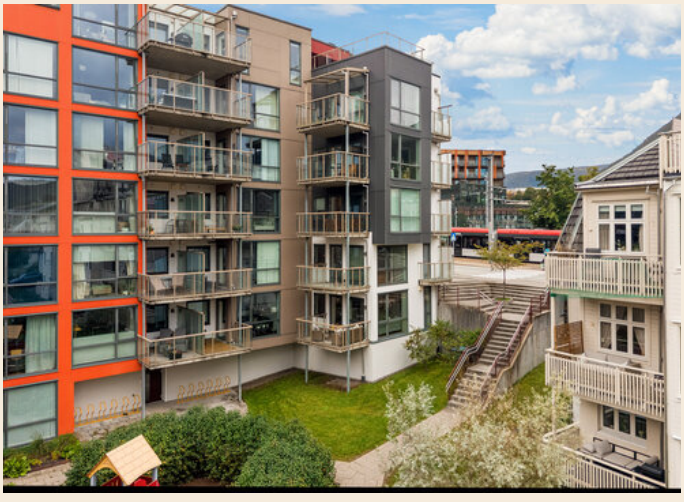
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
58	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne hjørneleilighet fra 2017 med ettertraktet beliggenhet! Herlig balkong med gode solforhold. 1 min til bybanestopp

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 603 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 996,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Inndalsveien 5. Dette er en innbydende leilighet med moderne kvaliteter og gjennomgående svært god standard. Beliggenheten byr på gode kollektivforbindelser, dagligvare og treningssenter like i nærheten, samt kort vei til sentrumskjernen for et utvidet servicetilbud.

- Fornuftig førstegangskjøp!
- Balkong på ca. 7 m² med gode solforhold midtsommers
- Mulighet for å leie eller kjøpe parkeringsplass internt i sameiet ved tilgjengelighet
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring
- Balansert ventilasjon
- Lagt nytt gulv i 2025

Området:

- 1 min gange til bybanen linje 1 og 2
- 3 min gange til Kiwi, Godt Brød, apotek og Sammen treningssenter
- 7 min gange til busstopp
- HVL like ved
- Nydelig turområder i nærheten

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0304/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Inndalsveien 5, 5063 BERGEN
Gnr 159, bnr 457, snr 46 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Anders Solland Thormodsæter

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på ca. 7 m².

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 4,9 m².
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder:
- Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Parkering
Selger eier en parkeringsplass i Inndalsveien Parkering. I henhold til vedtektene skal kjøper av leiligheten tilbys mulighet til å kjøpe selgers parkeringsplass. Parkeringsplassen medfølger ikke automatisk ved salg av leiligheten, men kan kjøpes separat etter nærmere avtale med selger. Kjøpesum for parkeringsplassen kommer i tillegg til kjøpesummen for leiligheten.

Styret opplyser at det i tillegg kan være mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass fra andre seksjonseiere, avhengig av tilgjengelighet.

Ellers parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Byttet håndtak på kjøkken.
- Lagt nytt gulv i alle rom utenom bad.

2024:
- Byttet lampe over spisebord.

2023:
- Malt vegger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. FM Strand Montere stålsøyler mellom terasser Haust 2022 - Vår 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Lagt nytt gulv selv i september 2025.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Sukkermaur April 2026, benyttet maurfelle/maurgift og ikke sett etterpå.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og med trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgene bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflate gulv på våtrom.
- Sanitærutstyr på våtrom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på våtrom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lader til støvsuger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Det er ikke tillatt med fremleie. Ethvert utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Radiator i stue.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 996,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, felles byggforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tv/bredbånd kr 503,-
- Felleskostnader kr 2 493,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret opplyser at felleskostnadene vil justeres iht. KPI.

Kommunale avgifter
Kr 9 943,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 943,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 5 294,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 294,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 995 183,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 980 731,- pr. 2024
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 salgsoppgaven.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Altibox/Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Inndalsveien, orgnr. 919971053

Om sameiet
Sameiet består av 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjesameie). Garasjesameiet heter Sameiet Inndalsveien Parkering.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører samt styre.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr -123 512,- i 2025. I 2026 er det budsjettert med et negativt resultat på kr -350 779,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne må til enhver tid følge sameiets vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 7289633

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 017 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral beliggenhet på Kronstad. Her er nesten alle fasiliteter like i nærheten, samt et bredt utvalg av arbeidsplasser, skoler og butikker.

Det nærmeste bybanestoppet ligger bare 1 minutts gange fra leiligheten, hvor linje 1 og 2 går. Bybanen har hyppige passeringer, og tar deg enten til sentrum, mot Lagunen og Flesland, eller mot Fyllingsdalen.

Kiwi ligger kun noen få minutters gange fra leiligheten. Her finner du også Sammen treningssenter. Høgskulen på Vestlandet ligger like ved leiligheten. Det er også kort avstand til Haukeland sykehus, Haraldsplass, Odontologisk institutt og Lærerhøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.10.2018. Denne gjelder nybygg bolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avøp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Gnr 159 bnr 457 mfl, Inndalsveien, ikrafttrådt 20.05.2014, regulert til blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, veg, lekeplass og grønnstruktur.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71910000 - Årstad, gnr. 159, bnr. 463 mfl., Inndalsveien, studentboliger, reguleringsplan - berøringsgrad 5,9%. Saksnr.: 202513141. Planinitiativet legger opp til etablering av studentboliger som hovedformål. Planinitiativet gjelder i hovedsak Inndalsveien 13–21, samt Inndalsveien 23. Planinitiativet legger opp til transformasjon av dagens småhusbebyggelse til en tettere bymessig bebyggelse, med studentboliger som hovedformål. Foreløpige skisser legger til rette for ca. 350-400 studentboliger og ca. 8 600 m² BRA. Eksisterende bebyggelse innenfor den aktuelle delen av planområdet foreslås i hovedsak revet og erstattet med ny blokkbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at planområdet ligger like ved denne eiendommen. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging, samt at det kommer nybygg i nærområdet.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Naturmiljø - naturtyper - berøringsgrad 1,4%
- Stille områder, grønn sone - berøringsgrad 3 %
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 8,3%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71140000 - Årstad. Gnr 159 bnr 81 mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren. Saksnr: 202224850. Formålet med reguleringsplanen er transformasjon av dagens areal og bygningsmasse til et kombinert bolig- og kontorområde, med noe næring- og tjenestetilbud på gateplan. Fabrikkgaten 3 m.fl. (S19) utvikles som et kombinert bolig- og næringsområde. Dagens bygg i Fabrikkgaten 3 utvides, i tillegg vurderes det om det kan plasseres boliger sør i feltet. Fabrikkgaten 3 og flere av eneboligene i Kanalveien tas vare på og inngår i planen. Fabrikkgaten 5 (S20) utvikles som boligområde med innslag av næring på gateplan. I feltet inngår en barnehage for ca. 80 barn. Resten av S20 utvikles som et boligområde. Fabrikkbygningen langs Fabrikkgaten bevares. Planområdet ligger i nærheten av denne eiendommen. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging, samt at det kommer nybygg i nærområdet.

- Planid: 66520000 - Årstad. Gnr 159 bnr 92 mfl., delfelt S23 Mindemyren. Saksnr: 202220596. Her er det planlagt oppføring av nye boliger. Det er planlagt tre bygg på til sammen 3800 kvm pluss parkering under bakken. Planområdet ligger like ved denne eiendommen. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging, samt at det kommer nybygg i nærområdet.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling, og at det derfor må forventes at det kommer nybygg i fremtiden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 159/124 - Krohnhaugen 13 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring m.m. Saksnr.: 202600123. Dette kan medføre noe støy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst 25 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale, bestemmelse om vann/kloakkledninger, bestemmelse om vei, bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om garasje/parkering og bruksrett.

Tinglyst 10.08.2017 - Dokumentnr: 862069 - Seksjonering
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/4543

Tinglyst 14.12.2017 - Dokumentnr: 1405012 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/4916
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Prosjektet som innebærer utbedring av balkongene ble påbegynt i 2025 og skal sluttførest i 2026. Styret opplyser at arbeidet på balkongene nærmer seg slutten og at det eneste som gjenstår er betongarbeider på balkonger i blokk 5, noe det trengs oppholdsvær over tid til å gjennomføre. Styret opplyser videre at det ikke gjenstår ytterligere betalinger i forbindelse med dette prosjektet, og at siste innbetaling var med forfallsdato 30.09.26.

Takterrassene i 5A og 7A skal utbedres. Styret opplyser at de nå er i gang med å tømme takterassene for jord, slik at videre arbeid kan settes i gang. Styret opplyser videre at disse tiltakene inngår i Tiltaksliste, og finansieres av opptjent egenkapital.

Mot slutten av 2022 ble de tre nedgravde bosscontainerne stengt av BIR og ny, midlertidig, ordning innført i form av en rekke beholdere med hjul for hhv. rest- og papiravfall. Grunnen til stengningen er fremkomst for tømmebilene. Styret opplyser at de per nå opererer med den midlertidlige løsningen, og at det ikke er noen planer eller kostnadsanslag for fremtidige løsninger.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 118 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Inndalsveien 5
5063 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2017
Hovedbygg BRA:	52 m^2
Hovedbygg BRA-i:	52 m^2
Sum alle bygg BRA:	57 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	31.8.2026 (Gyldig til 31.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	2	0	2

Supertakst

GNR: 159 BNR: 457 SNR: 46

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Inndalsveien 5
5063 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- TG-2 pga noe mindre vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom - Sanitærutstyr	- TG-2 pga krakelering i servant. Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann i bygget.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.8.2026	**31.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Solland Thormodsæter** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Inndalsveien 5, 5063 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**159**	Bruksnr:	**457**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**46**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2017** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Yttervegger av betong- og med trekonstruksjoner med platet fasade.
Vinduer med isolerglass.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.

Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stue.

VENTILASJON :
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Byttet gulv i alle rom utenom bad. (Kilde: Eier/egeninnsats)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	52	52	0	0	7
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**52**	**52** -Entre: 8,1 m² -Bad: 4,9 m² -Stue/Kjøkken: 22,7 m² -Soverom: 11,2 m² -Bod: 3,2 m² Takhøyde målt i stue. 2,5 m 2,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**5**	**0**	**5** -Ekstern bod: 4,9 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 7 m²	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
FM Strand Montere stålsøyler mellom terasser Haust 2022 - Vår 2023 (Kilde: Eier)	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Entre dør med B-30 og 40 db (Brann og lydklasse)
Vinduer med 3-lags isolerglass
Balkong dør med 3-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-1



Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det registreres en mindre overflateskade i hjørnet på skapfronten til oppvaskmaskinen. Det er ikke registrert følgeskader eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringen

Skaden kan over tid gjøre skapfronten mer utsatt for fuktpåvirkning. Gjentatt kondens/fuktbelastning fra oppvaskmaskinen kan medføre svelling og videre nedbrytning av materialet. Det anbefales å følge med på utviklingen og sørge for at fukt/kondens ikke blir stående mot skapfronten. Skaden kan eventuelt utbedres for å redusere risikoen for fuktopptak.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekksløsningen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.6 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke avdekket lekkasjer

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2017. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert på bod.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. 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. 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.

6.8 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Felles varmtvann i bygget	

6.10 Ventilasjon TG-1



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2017**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid/service på anlegget (Informert av eier at det jevnlig byttes filtre.)**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service på anlegget, men eier har opplyst at filtre byttes jevnlig.

Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

På generelt basis anbefales det service/kontroll av anlegget samt rens av kanaler.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant, sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket, med økt risiko for fuktbelastning over tid. Det registres noe mindre vannsamling lokalt på to fliser ved sluk.

ca 18mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

28mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tettesjiktet vurderes å ha en alder som ikke gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Krakelering i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Det registreres krakelering i servant.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Kontroll med papirark viste tilfredsstillende luftavtrekk, og det ble ikke påvist avvik ved funksjonstesten.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot dusjsonen er mot nabo og yttervegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer, da veggene mot dusjsonen vender mot nabo og yttervegg. Hulltaking andre steder vurderes som lite relevant for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet, og vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Solland Thormodsæter	9578-5997-4-4214513	2026-08-27 08:46:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0304/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inndalsveien 5, 5063 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Anders Solland Thormodsæter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7289633
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FM Strand Montere stålsøyler mellom terasser Haust 2022 - Vår 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt nytt gulv selv i september 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sukkermaur April 2026, benyttet maurfelle/maurgift og ikke sett etterpå

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0304/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Solland Thormodsæter	**2026-08-27**

Identifikasjon

Anders Solland Thormodsæter

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Inndalsveien 5
Postnr	5063
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	457
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	300487038
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-833402
Dato	10.11.2017



Eier	Margun Sellevoll/Steinar Hunskår
Innmeldt av	Miljøconsult AS v/ Håvard Lohne

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Se vedlagt tiltaksliste

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Se vedlagt tiltaksliste

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	54,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	15.05.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inndalsveien 5
Postnr/Sted: 5063 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 10.11.2017 14:33:25
Energimerkenummer: A2017-833402
Ansvarlig for energiattesten: Margun Sellevoll/Steinar Hunskår
Energimerking er utført av: Miljøconsult AS v/ Håvard Lohne

Gnr: 159
Bnr: 457
Seksjonsnr: 46
Festenr:
Bygnnr: 300487038

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	595069265
ByggIdentId	511371203
BruksenhetsIdentId	511475830
AdresseIdentId	256845010
VegAdresseIdentId	256379612
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1201
Gnr.	159
Bnr.	457
Snr.	46
Fnr.	
Gateadresse	Inndalsveien 5
Postnummer	5063
Poststed	BERGEN
Bygningsnr.	300487038
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	10.11.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	7 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	135 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,98 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.05.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	92 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	92 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,52 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,52 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,25 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,29
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,60
Oppvarmingssystem(er)	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	0,02
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	0,90
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,980
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

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 biobrenselbasert 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	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2017
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	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Miljøconsult AS
Navn person	Håvard Lohne

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,8

Ventilasjonsvarme	0,5
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3321 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5165 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1917 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3289 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5206 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,7 %

Inndalsveien 5

Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 105 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	13 min

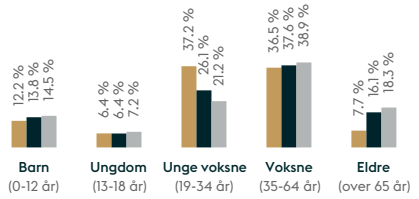
Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	1 min 0.1 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.6 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0... 54 barn	8 min 0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh... 43 barn	9 min 0.7 km
Kronstad Oppveksttun barnehage... 73 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymark/Svaneviken	1 186	885
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Haukelandshallen	6 min
Nymarksbanene	9 min
Sammen Kronstad	3 min
MOVA Kronstad	7 min

«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter for «Sameiet Inndalsveien»

Fastsatt 10.08.2017, endret av årsmøte 29.04 - 02.05.2021, endret av årsmøte 13.06.2023.

§1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Sameiet Inndalsveien», og har gårdsnummer 159 og bruksnummer 457 m.fl. i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst dato 29.06.2017.

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets formål er å forvalte anlegget til beste for sameierne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks, forretningsføreravtale og vedtak fattet på årsmøte.

§2 Hva sameiet omfatter

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene, balkonger/terrasser og private utearealer, og inngår således i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv tilleggsdelene). Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt felles inngangsdører, felles vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og energitilførselsopplegg fram til bruksenhetenes tekniske skap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Anvendelse av boligseksjonene

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Uten samtykke har seksjonseier ikke adgang til å gjøre fysiske tiltak på eller i forbindelse med bruksenhetens tilleggsdeler (balkongene/terrassene og bodene) eller i fellesarealene. Sameiets styre kan gi samtykke til installasjoner dersom seksjonseier skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen samt tar økonomisk ansvar for evt. skader på felles konstruksjon. Sameiets årsmøte står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om seksjonseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for seksjonseier regning og risiko.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører samt styre, og enhver utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke

oppløsningsrett. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret dersom man driver korttidsutleie av leiligheten.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren,-revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet skal deretter innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet minimum behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dette kan skje elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir 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. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
i) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a,
j) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges ved vanlig flertall av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Dersom det i årsmøte er vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører, kan styret ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for tekniske skap med deres innhold, og elektriske og andre energiførende ledninger, utstyr og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren og balkongdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også seksjonens inventar, utstyr (som vannklosett, dusj, badekar og vasker), apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, membran og sluk, samt vegg-, gulv- og himlingsplater.

Den enkelte sameier er også ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk), samt for å holde sluket på balkongen fritt for løv osv.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense innvendige sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier plikter å skifte filtre til ventilasjonsanlegget to ganger i året.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over i denne paragrafen, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes dog av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alt over kan, når sameiet ser det formålstjenlig, utføres ved at sameiets styre inngår fellesavtaler med utførende på ulike fagområder som hver seksjonseier frivillig, for egen regning, kan gjøre seg bruk av for utførelse av vedlikehold og reparasjoner i egen seksjon. Dersom styret finner at hver seksjon må foreta vedlikehold nevnt over for å sikre bomiljøet i øvrige boenheter, kan styret vedta at hver seksjonsenhet er pliktig til å gjøre bruk av nevnte fellesavtaler og er pliktig til å betale for arbeidet. Dette gjelder f.eks. filterbytter i ventilasjonskanalene. Slike utgifter skal da innkreves fra den enkelte seksjonseier direkte eller via felleskostnadene.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheter slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye fellesinstallasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i avsnittet over. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i hht. eierseksjonsloven § 35.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19
b) offentlige avgifter og gebyrer
c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer

d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameierne betaler felleskostnader i henhold til sameierbrøken.

Næringsseksjonen, seksjon 80, skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Sameiet Inndalsveien:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral.

Betaling utover dette kan skriftlig avtales mellom parkeringssameiet i næringsseksjonen og Sameiet Inndalsveien.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Størrelsen av den enkelte seksjons felleskostnader beregnes etter sameierbrøken.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17 Regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Innbetalinger fra næringsseksjonen, seksjon 80, skal til enhver tid holdes adskilt i regnskapet., og vises i egen note.

§ 18 Revisjon

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 22 Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for Sameiet Inndalsveien Parkering

Org.nr. 823 148 682
Opprinnelig vedtatt i Seksjonseiermøte 19.11.2018
Endringer vedtatt 19.6.2019

§1 Navn og formål

Sameiets navn er Inndalsveien Parkering. Sameiets organisasjonsnummer er 823 148 682.

Sameiet omfatter gnr. 159 bnr. 457 snr. 80 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (heretter omtalt som Anlegget). Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Sameiet Inndalsveien og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Inndalsveien. Alle seksjonseiere har plikt til å sette seg inn i og rette seg etter vedtektene som gjelder for Sameiet Inndalsveien, i den grad disse regulerer forhold som angår Anlegget.

Inndalsveien Parkering har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser, samt organisere og administrere bruken av Anlegget til seksjonseiernes beste. Sameiet skal fastsette regler for den fysiske bruken, drift og vedlikehold, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med bruken av Anlegget.

§2 Seksjonseiere og seksjoner

Sameiet er organisert som et sameie mellom eierne, med tilhørende råderett over og bruksrett til én parkeringsplass. Som seksjonseiere regnes de til enhver tid tinglyste hjemmelshavere av seksjonene. Det er til sammen 31 seksjoner i sameiet. Sameiet utgjør samlet én seksjon av Sameiet Inndalsveien.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse og utleie, med mindre noe annet følger av lov eller av disse vedtektene.

Ved opprettelsen av Sameiet Inndalsveien hadde kjøperne av seksjonene 1-79 rett til kjøp av parkeringsplass (seksjon i Anlegget), så langt det var ledige plasser. Samtlige parkeringsplasser i Anlegget ble solgt til seksjonseiere i Sameiet Inndalsveien.

Salg av seksjon i sameiet (parkeringsplass)
Fritt salg av seksjon(er) er tillatt, men begrenses av følgende:

1. Ingen seksjonseier kan kjøpe eller eie mer enn to seksjoner (parkeringsplasser) i Anlegget.
2. Alle salg skjer til markedsverdi og etter bud, med mindre annet avtales mellom partene.
3. Ved salg av seksjon i Sameiet Inndalsveien der selger også er eier av parkeringsplass (seksjonseier i Inndalsveien Parkering), skal kjøper også tilbys å

kjøpe seksjonen i Anlegget (parkeringsplassen), og mulighet for kjøp av parkeringsplass skal fremgå av salgsprospektet. Denne plikten gjelder ikke dersom selger også eier en annen seksjon i boligsameiet, så lenge pkt.1 er oppfylt.

4. Hvis seksjonen i Anlegget (parkeringsplassen) ikke blir solgt sammen med seksjon i Sameiet Inndalsveien, skal andre seksjonseiere der, som eier ingen eller én parkeringsplass, har fortrinnsrett til kjøp av seksjonen som ønskes solgt. Selger må derfor bekjentgjøre salgsobjektet med minst 3 måneders frist før avgjørelse for seksjonseierne i Sameiet Inndalsveien.
5. Seksjonseier som ønsker å selge sin seksjon i Anlegget, kan legge seksjonen ut for fritt salg for å fastsette markedsverdi, slik at kjøp og bruk av fortrinnsrett etter punktene ovenfor kan baseres på bud og konkurranse.

Salg av seksjon i Anlegget skal meldes skriftlig til sameiets styre. Styret har rett til å innføre et rimelig gebyr for faktiske utgifter i forbindelse med eierskifte.

Alle overdragelser skal tinglyses, ved at seksjonen i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal seksjonseier opplyse kjøper om disse vedtektene, eventuelle ordensregler og andre praktiske forhold som angår bruken av Anlegget.

Ved salg hefter ny seksjonseier sammen med den gamle for den tidligere seksjonseiers forpliktelser inntil disse er oppgjort.

Utleie av seksjon (parkeringsplass)

1. Utleie av parkeringsplass er tillatt.
2. Utleier skal ved offentlig annonsering av utleie også bekjentgjøre utleien i rimelig tid og på passende måte for alle seksjonseiere i Sameiet Inndalsveien.
3. Utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre.
4. Styret har rett til å innføre et rimelig gebyr for faktiske utgifter i forbindelse med melding om og oppfølging av utleie.
5. Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av seksjonseiermøter og styret.

§4 Bruk av Anlegget

Seksjonseierne har rett til bruk av Anlegget slik det følger av disse vedtektene.

Til hver seksjon medfølger eksklusiv rett til å bruke én parkeringsplass. Man har ikke rett til bruk av gjesteparkeringsplass. Parkeringsplassene fordeles av styret, plasseringen til den enkelte seksjonseier fremgår av en parkeringsplan. Styret har ansvar for at planen blir endret i tråd med eierskifter for seksjonene.

Parkeringsplassene og kjørearealene rundt kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen (bilparkering), og ikke slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Bruken av parkeringsplassen begrenses blant annet av følgende:

1. Det er ikke tillatt å parkere motordrevet eller elektrisk kjøretøy utenom egen parkeringsplass.
2. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til langtidslagring av bilvrak eller avskiltet bil.
3. Vask/spyling av bil og sløsing med vann er ikke tillatt i Anlegget.

4. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplass til lagring av dekk, utstyr, møbler eller annet frittstående gods.
5. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter, inkludert langvarige eller større reparasjoner på egen bil.
6. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Anlegget. Utleie av garasjeplass regnes ikke som næringsvirksomhet etter dette punkt.
7. Seksjonseier kan ikke oppføre eller plassere faste innretninger på sin(e) parkeringsplass(er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av Styret.
8. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre pålegg knyttet til parkeringsplassen, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Den enkelte seksjonseier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere som følge av bruk av Anlegget. Styret har rett til å gi den enkelte seksjonseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl eller lignende fra sin(e) parkeringsplass(er), eventuelt fjerne dette for seksjonseiers regning med rimelig varsel. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å holde parkeringsplassene og Anlegget for øvrig forsvarlig vedlike. Videre er det styrets ansvar at eiendommen til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand. Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter vedrørende Anlegget.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
I samsvar med eierseksjonsloven kan en seksjonseier med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette mer detaljerte ordensregler for bruken av Anlegget innenfor rammen av Sameiets formål og denne paragrafen.

§5 Felleskostnader

I felleskostnadene skal inngå alle kostnader sameiet har, inkludert sameiets del av felleskostnader i eierseksjonssameiet Sameiet Inndalsveien.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt seksjon. Ingen seksjonseiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn det som faller på vedkommende seksjon. Seksjonseier som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Felleskostnadene betales vanligvis forskuddsvis hver måned. Styret kan bestemme andre periodevise forfall, herunder å innføre betaling av a konto-beløp en eller flere ganger årlig, som så avregnes årlig.

Seksjonseiermøtet kan vedta at det skal innbetales ekstra beløp til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak i Anlegget.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte seksjonseier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke seksjonseier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader er alltid definert som vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader. Utestående krav sendes til inkasso og rettslig inndrivelse.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass med strømuttak for lading av el-kjøretøy, skal betale for sitt strømuttak i tillegg til ordinære felleskostnader. Summen avregnes og faktureres minst en gang i året. Styret har anledning til å benytte gjennomsnittspris for strømforbruket gjennom avlesingsperioden, og styret og regnskapsfører kan innføre et rimelig avlesingsgebyr og fakturagebyr for arbeid med betalingen.

§6 Ordinært seksjonseiermøte

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Seksjonseiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av seksjonseiermøtet. Hver seksjon i Anlegget gir 1 stemme i seksjonseiermøtet. Seksjonseieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og styrets forslag til budsjett.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på seksjonseiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Dersom sameiet har revisor, har revisor rett til å være til stede og til å uttale seg på seksjonseiermøtet.

Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av seksjonseiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av seksjonseiermøtet. Protokollen skal sendes til eller gjøres tilgjengelig for seksjonseierne. Dersom seksjonseiermøtet finner det hensiktsmessig, kan seksjonseiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal seksjonseiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen

§7 Seksjonseiermøtets kompetanse

Seksjonseiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. Seksjonseiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmer, med mindre andre regler fremgår av

vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære seksjonseiermøtet alltid behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandling og godkjennelse av årsregnskap
- Styrets forslag til budsjett med overslag over felleskostnadene
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som nevnt i innkallingen

Vedtak i sakene ovenfor kan fattes med alminnelig flertall.

Det kreves to tredels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse og endring av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredels flertall skal kunne behandles på seksjonseiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra alle de seksjonseiere det gjelder:

1. Dersom bestemte seksjonseiere eller grupper av disse skal ha særskilte plikter til oppgaver, vedlikehold e.l.
2. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over enkelte seksjoner.
3. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn lik fordeling.

Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan uansett ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§8 Ekstraordinært seksjonseiermøte

Ekstraordinært seksjonseiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært seksjonseiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært seksjonseiermøte.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer som velges på det ordinære seksjonseiermøtet. Det skal velges ett varamedlem til styret.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av seksjonseiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at seksjonseierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

a) Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver seksjonseier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter. Andre betalingsperioder og oppgjør kan bestemmes av styret.
b) Besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte seksjonseierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
c) Besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles innretninger.

Styret skal minst hvert andre år ha en gjennomgang av vedtektene med tanke på mulige endringer, spesielt med tanke på om reglene for rettslig råderett sikrer seksjonseiernes interesser i tilstrekkelig grad.

Styret skal føre referat over sine forhandlinger.

Styreleder møter på vegne av seksjonseierne i seksjonseiermøtene i eierseksjonssameiet Sameiet Inndalsveien. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av seksjonseierne i Anlegget. Styreleder kan ved fullmakt overdra møte- og stemmeretten til annet styremedlem.

§10 Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år ad gangen.

§11 Habilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller seksjonseiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Generelle saker om kjøp, salg eller utleie av seksjon(er) regnes ikke som fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

§12 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

§13 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i disse vedtektene. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

§14 Forholdet til Sameiet Inndalsveien

Sameiet og Anlegget utgjør samtidig en seksjon av Sameiet Inndalsveien og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Sameiet Inndalsveien i den grad det er relevant for Anlegget.

Det kan inngås avtaler som regulerer ulike forhold mellom de to sameiene, herunder økonomiske, organisatoriske, administrative og praktiske forhold.

§15 Fastsettelse av vedtektene

Disse vedtektene er første gang fastsatt den 19.11.2018 i seksjonseiermøte. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av seksjonseierne ved styret. Ved endringer følges reglene i disse vedtektene og denne paragraf oppdateres med dato og paragraf for endringene.

Endringer:
19.6.2019: Vedtatt språklige endringer/presiseringer i § 3.

Hver seksjonseier får en kopi av gjeldende vedtekter.

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Inndalsveien

Org.nr. 919971053

Vedtatt av årsmøtet 28.05.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING. 2

2 FELLESAREAL INKL TAKTERRASSER 2

3 BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BOLIGSEKSJONENE. 3

4 BOLIGSEKSJONENES BALKONGER / TERRASSER 3

5 BOLIGSEKSJONENES BODER. 4

6 UTLEIE 4

7 FREMLEIE. 4

8 INN- OG UTFLYTTING. 5

9 RO OG ORDEN 5

10 SKILT POSTKASSER, INNGANGSDØRER SAMT OPPSLAG 5

11 FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL 5

12 AVFALL 6

13 GARASJE OG PARKERING 6

14 TRYGGHET 6

15 MELDEPLIKT 7

16 SANKSJONER 7

1 INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som benytter sameierens seksjon. Seksjonseiere står ansvarlig for at gjeldende ordensregler følges.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Ordensreglene kan betraktes som en utdypning/tillegg til Sameiets vedtekter.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Alle seksjonseiere oppfordres sterkt til å ta i bruk sameiets hovedkommunikasjonskanal Vibbo samt å holde sine egne kontaktdata oppdatert i dette systemet. Videre skal alle seksjonseiere sørge for å gi tilgang til Vibbo for sine medboere eller leietakere samt sørge for at disses tilgang slettes ved utflytting. Dersom en evt. vil reservere seg mot å motta meldinger elektronisk, må dette skriftlig meddeles styret.

2 FELLESAREAL INKL. TAKTERRASSER

2.1 Alle fellesdører skal til enhver tid være låst.

2.2 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper eller snusposer hverken i utendørs eller innendørs fellesarealer, foruten i evt. oppsatte askebøtter/-beger.

2.4 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet.

2.5 I felles ganger og trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller foretas noen form for lagring av gjenstander eller poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Av hensyn til trappevask, brannsikkerhet og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i fellesgangene.

2.6 Sykler plasseres på anvist plass i fellesarealet. Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

2.7 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.8 Fellesarealer og felles bygningskropp kan ikke fysisk forandres uten særskilt behandling i styret eller årsmøtet. Se vedtektene. Styret kan dog avgjøre mindre tilleggsarbeider i fellesarealet til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.

2.9 De felles takterrassene er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for alle beboere. Ta gjerne med en gjest eller to, men aldri til fortrengsel for sameiets beboere. Det skal være rolig på takterrassene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl. 00.00 til kl. 09.00 i helger.

Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på takterrassene på helligdager og festdager som nyttårsaften, 17. mai og lignende. For private sammenkomster av noen størrelse på andre dager, skal søknad sendes til, og godkjennes av, styret samt deretter meldes på Vibbo. Skader eller andre kostnadskrevende konsekvenser av slik utvidet bruk, vil belastes arrangøren.

De felles takterrassene skal holdes ryddig og forlates slik man fant dem.

Det er tillatt å røyke på takterrassene så sant det ikke er til sjenanse for andre, og sigaretter skal kun stumpes i eget eller evt. utplassert askebeger/askebøtte.

Narkotikabruk er ikke tillatt.

Det er tillat å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillat.

3 BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BOLIGSEKSJONENE

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Noe annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.2 Vedlikeholdsplikten som vedtatt i vedtektene, må overholdes. Se Huseierbok for vedlikeholdsinstruksjoner. Huseierboka skal følge leiligheten ved hvert eierskifte, og kan også finnes elektronisk undrer «Temaer» på Vibbo.

4 BOLIGSEKSJONENES BALKONGER /TERRASSER

4.1 Seksjonseiere må selv besørge renhold av egen balkong/terrasse.

4.2 Balkong/terrasse skal ikke anvendes som lagringsplass av større gjenstander eller for hensetting av poser med søppel eller annet avfall.

4.3 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.4 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser. Tepper må ikke ristes eller tørkes fra balkonger eller fra vinduer.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseende, herunder malingsfarge, brystvern og gjerder/rekkverk. Avskjerming utvendig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal følge en helhetlig løsning for sameiet.

4.6 Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere.

4.7 Det må søkes styret om det skal gjøres tiltak på balkong/terrasse som medfører inngripen i fast konstruksjon eller som kan ha følgeskader for andre. Se detaljer i vedtektene.

5 BOLIGSEKSJONENES BODER

5.1 Seksjonseiere må selv besørge renhold av egen kjellerbod samt holde boden låst.

5.2 For vedlikehold av sameiets tekniske installasjoner vil det i enkelte tilfeller være nødvendig med tilkomst i boder. Dette avtales mellom eier av bod og styret. Styret innehar K1- nøkkel som passer til den hengelåsen bodeier har fått. Det er **viktig at hengelås ikke byttes ut**.

5.3 For å ivareta brannsikkerhet, er det krav til hvor høyt en kan lagre gjenstander i boden. Det skal **minimum være 50 cm** fra taket og ned til lagret gods. Dette angir hvor høyt og bredt en kan lagre gods i boden. Dersom sprinkler blir utløst ved brann, skal disse kunne spre vann i boden den står i og gjennom gitter til boden ved siden av. Dette betyr at det i boder med gittervegger må være åpent i øverste delen. Unntak er boder som har betongvegg. Her kan en lagre gods helt opp til taket.

5.4 Farlig materiale, samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

5.5 Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

5.6 Det er ikke tillat å feste gjenstander til i tekniske installasjoner i boden, som rør, strømledninger, fibernettverk, osv

5.7 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene. Vaktmester vil kaste gjenstander som blir hensatt i fellesarealer/kjeller for seksjonseiers regning.

5.8 Fellesdørene inn til bodområdene skal til enhver tid være låst.

6 UTLEIE

6.1 Ved langtidsutleie (mer enn 30 dager sammenhengende) av hele eller deler av leiligheten skal seksjonseier informere styret på forhånd om: a) navn på leietaker (og evt. navn på bedrift eller utleiefirma) b) varighet av leieforholdet c) evt. ny adresse for eier (evt. kontaktperson i Norge hvis eier oppholder seg i utlandet).

6.2 Ved korttidsutleie (mindre enn 30 dager sammenhengende og totalt maksimum 90 dager i kalenderåret) av hele eller deler av leiligheten, skal seksjonseier informere styret på forhånd om at seksjonseier driver slik utleievirksomhet og hvilke evt. plattform som det leies ut via (AirBnB, Booking.com, e.a.).

6.3 Eier har plikt til å informere leietaker (både ved langtids- og korttidsutleie) om husordensregler og løpende informasjon sendt fra styret.

6.4 All informasjon angående utleie (se pkt. 6.1 og 6.2) skal sendes til Inndalsveien@styrerommet.no

7 FREMLEIE

7.1 Det er ikke tillatt med fremleie.

8 INN- OG UTFLYTTING

8.1 Ved inn- og utflytting må det utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader. Dersom skader oppstår, har styret rett til å be seksjonseier om kostnadsdekning.

8.2 Dørmotor i ytterdører samt heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Disse dørene må derfor ikke fysisk blokkeres i åpen tilstand.

8.3 Hurtig av- og pålessing ved inn- og utflytting er kun tillatt ved snuhammeren mellom Inndalsveien 5A og 7A, ingen andre steder. Ved av- og pålessing MÅ det settes godt synlig lapp i frontrute. På lappen må det stå formål, navn og mobilnummer. Parkeringsselskapet, som kontrollerer området for ulovlig parkering, må kunne se lappen samt observere at det er pågående bæreaktivitet i tilknytning til bilen. Innkjøring i felles tun mellom bygningene eller over hellene til inngangspartiet for Inndalsveien 5, er ikke tillatt.

9 RO OG ORDEN

9.1 All potensiell støy (sosiale tilstelninger, håndtverksmessige arbeider m.m.) skal varsles via Vibbo uansett når på døgnet støyen kan oppstå. Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene kan forstyrre naboene.

9.2 Skal man ha selskap, pusse opp e.l. er det god skikk å varsle sine naboer via Vibbo.

9.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager.

9.4 Det skal være helt rolig i Sameiet fra kl 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl. 00.00 til 09.00 i helge- og helligdager, både hva gjelder støy fra fellesarealet (inkl. takterrasser) og fra den enkelte boligseksjon.

10 SKILT POSTKASSER, INNGANGSDØRER SAMT OPPSLAG

10.1 Navneskilt på dører og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Alle beboere er pliktig til å bestille skilt til postkasse via den leverandør som styret oppgir, og er pliktig til å betale dette selv. Oppsett, bestillingsadresse og -måte samt info om montering tilgjengeliggjøres under "Temaer" på Vibbo.

10.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor evt. oppsatt oppslagstavler i fellesarealet.

11 FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL

11.1 Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets fellesanlegg og avtale med gjeldende leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

11.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor leilighetene.

12 AVFALL

12.1 Det er felles avfallshåndtering i Sameiet for papir, plast og restavfall (sistnevnte inkl. matavfall).

12.2 Når nedgravd søppelcontainere er ute av drift, vil det gis beskjed om midlertidige ordninger.

12.3 Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

12.4 Det er ikke tillat å hensette avfall eller gjenstander andre steder enn i anviste fellesanlegg/ midlertidige fellesordninger..

13 GARASJE OG PARKERING

13.1 På Sameiets områder er det **kun tillatt med parkering i garasjen** (enten ved at avtale er inngått med parkeringssameiet eller gjennom korttids-gjesteparkeringsordningen). Plass 17, 23, 28 og 29 i garasjen er til gjesteparkering, men merk at plass nr. 17 og 29 er merket HC-parkering. Ingen bil registrert med adresse i Sameiet kan bruke disse plassene.

Gjesteparkering skjer med registrering i app: alle besøkende med bil må registrere denne med en gang de parkerer. Dette gjøres i appen fra EasyPark. Det er også mulig å ringe via tlf. nr. 03456, eller ved å sende sms. Mer informasjon om dette er å lese på skiltene som henger ved gjesteplassene. Informasjon kan også søkes under «Temaer» på Vibbo.

I tillegg til risiko for å bli bøtelagt dersom gjester parkerer annet sted enn i garasjen, hindrer man postbiler, bossbiler, utrykningskjøretøy, håndtverkstjenester o.a. å komme frem.

13.2 **Hurtig av- og pålessing ved inn- og utflytting** er dog p.t. tillatt ved snuhammeren mellom 5A og 7A, ingen andre steder. Ved av- og pålessing MÅ det settes godt synlig lapp i frontrute. På lappen må det stå formål, navn og mobilnummer. Parkeringsselskapet, som kontrollerer området for ulovlig parkering, må kunne se lappen samt observere at det er pågående bæreaktivitet i tilknytning til bilen/motorsykkelen.

13.3 Innkjøring i felles tun mellom bygningene eller over hellene til inngangspartiet for Inndalsveien 5, er ikke tillatt. Dette gjelder for alle kjøretøy inkl. motorsykler

13.4 Det er etablert et eget parkeringssameie for de som eier egne p-plasser, og dette sameiet «Sameiet Inndalsveien Parkering» administrerer anlegg og regler for de faste plassene..

13.5 Det er ikke lov å lagre eiendeler/dekk i garasjen, dette bl.a. pga. brannsikkerhet.

14 TRYGGHET

14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget eller hovedinngangsdøren. Ved mistenkelig adferd av uvedkommende inne eller utenfor sameiets eiendom skal dette rapporteres til styret via Vibbo.

15 MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i eierseksjoner og på takterrassen.

16.2 Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6788
SAMEIET INNDALSVEIEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INNDALSVEIEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 18:00, Bryggen 3-5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innbetaling av engangsbeløp for å dekke pågående utbedring av balkonger
7. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026/27
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET INNDALSVEIEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Dagfinn Edvardsen leder møtet

Forslag til vedtak

Dagfinn Edvardsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges ut på årsmøtet

Forslag til vedtak

Astrid Elina Ådnanes er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 6788 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Innbetaling av engangsbeløp for å dekke pågående utbedring av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjekt utbedring av balkonger ble påbegynt i 2025 og skal sluttføres i 2026. Det er helt nødvendige utbedringer som må gjøres på de fleste balkongene i sameiet. Prosjektet baserer seg på en omfattende rapport som konkluderer med at utbedringene må gjennomføres for å unngå fuktskader. Kostnaden ved prosjektet er så store at det er naturlig å hente inn penger i tillegge til felleskostnadene i sameiet. Det ble orientert om saken på eiermøte i november -25, og eierne som var tilstede ga sin støtte til forslaget.

Styret vil foreslå en innbetaling på totalt kr 500 000 ,- fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk i Sameiet. Innbetalingen vil deles opp i to, det første kravet vil sendes ut like etter årsmøtet mens det neste vil komme i løpet av høsten.

Styrets innstilling

Styret vil foreslå en innbetaling fra boligeierne på totalt kr 500 000 ,- fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk i Sameiet. Innbetalingen vil deles i to slik vist i saken.

Forslag til vedtak

Det vedtas en innbetaling på totalt kr 500 000 fra boligeierne, fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk, til dekning av kostnader ved balkongprosjektetet. . Innbetalingen vil deles i to slik vist i saken.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for perioden 2026/27

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,. hvorav 50% går til ekstern styreleder.

Styrets innstilling

Det har vist seg vanskelig å rekruttere styreleder og alle styremedlemmene internt. Det er derfor rimelig å sikre et visst honorarnivå i forkant av perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000 med 50% til ekstern styreleder.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I det sittende styret er to av styremedlemmene valgt for to år, og fortsetter derfor også i 2026/27.

Innstilling

Styrets forslag til nytt styre for 2026/27:

Styreleder Dagfinn Edvardsen 1år

Styremedlem Ingrid Hitland 1år

Styremedlem Rune Vie Hafstad 2 år

Styremedlem Vilde Areklett, ikke på valg, gjenstår 1 år

Styremedlem Ivar Lande, ikke på valg, gjenstår 1 år

Varamedlem Lilli Mjelde 1år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dagfinn Edvardsen

Velges for 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Hitland
  Velges for 1 år
- Rune Vie Hafstad
  Velges for 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lilli Mjelde
  Velges for 1 år

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR KALENDERÅRET 2025

TILLITSVALGTE

På årsmøtet 13. mai 2025 valgte årsmøtet følgende tillitsvalgte:

Styrets leder Dagfinn Edvardsen (for 1 år), dvs. for styreperiode 2025/26

Styremedlem Ingrid Hitland (for 1 år), dvs. for styreperiode 2025/26

Styremedlem Vilde Areklett (for 2 år), dvs. for styreperiode 2025/26 og 2026/27

Styremedlem Ivar Lande (for 2 år), dvs. for styreperiode 2025/26 og 2026/27

Første varamedlem Lilli Mjelde (for 1 år), dvs. for styreperiode 2025/26 og 2026/27

Andre varamedlem Astrid Elina Ådnanes (for 1 år), dvs. for styreperioden 2025/26

Tredje varamedlem Bjørg Totland (for 1 år), dvs for styreperioden 2025/26

På årsmøtet avholdt i 2024 ble følgende valgt inn i styret for styreperioden 2024/25 og 2025/26

Styremedlem Petter Tran (for 2 år), dvs. for styreperiode 2024/25 og 2025/26

Styret 2025/26 konstituerte seg deretter med følgende roller:

Styrets leder Dagfinn Edvardsen

Nestleder Ingrid Hitland

Styremedlem Petter Tran

Styremedlem Vilde Areklett

Styremedlem Ivar Lande

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET INNDALSVEIEN

Sameiet består av 80 eierseksjoner (79 seksjonsleiligheter og 1 næringsseksjon = garasjeanlegg).

Sameiet Inndalsveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919971053, og ligger i BERGEN kommune med gårds- og bruksnummer 159/457. Sameiets eierseksjoner er fordelt mellom postadressene Inndalsveien 5, 5A og 7A.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Inndalsveien har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets e-postadresse er Inndalsveien@styrerommet.no

Sameiet benytter Vibbo for all kommunikasjon med seksjonseiere, deres medboere og evt. leietakere. Unntaksvis benyttes i tillegg oppslag eller skriftlig informasjon i postkassene. Styret har holdt innholdet i tema-fanene på Vibbo oppdatert, samt lagt ut på Vibbo meldinger (publisert under Nyheter) nå beskjeder/info skal gis til seksjonseierne. Styret håndterer også, via Vibbos meldingsfunksjon, en rekke henvendelser til/fra seksjonseiere enkeltvis.

STYRETS ARBEID

Denne beretningen gjelder **kalenderåret 2025**.

I 2025 hadde styrene totalt 10 styremøter/styresamlinger hvor 85 saksnummer ble behandlet. I tillegg har det blitt avholdt nødvendige møter og befaringer med andre parter (naboeiendommer, driftsleverandører og avtaleparter, BIR, advokat, sakkyndige etc). Styremedlemmene har også hatt kontakt med hverandre mellom styremøtene for håndtering av løpende og akutte oppgaver.

Arbeid med forberedelse av utbedring av balkonger samt gjennomføring av utbedringstiltak på balkonger i nr 5, har vært noen av det mest krevende sakene styret har behandlet i 2025. I tillegg er det også gjort et stort arbeid med å innføre bruk av en egen innkjøpsplattform. I den forbindelse er alle avtaler for vedlikeholdstjenester avsluttet, utlyst og inngått på ny.

Styret har sendt inn en omfattende høringsuttalelse til reguleringsplan for nabotomten i sør.

Styret har inngått avtale om Norgespris for strømavtale for fellesområdet og for fjernvarmen.

Eiermøte 26. november 2025

Styret tok også i 2025 initiativ til et eiermøte. Dette for å gi viktig informasjon samt å få signaler tilbake til styret. Eiermøte er ikke et formelt forum, men et sted for informasjon og diskusjon.

Det ble på 2025-møtet gitt informasjon om følgende saker:

-Neste års vedlikehold, hvilke store prosjekter skal gjennomføres neste år (tiltakslister)

-Takterasseprosjekter tas med i tiltakslisten,

-Behov for evt. økning av felleskostnader

-Orientering om teknisk mm - hva har eier selv ansvaret for

-Bruk av bossordning, riktig sortering

-Økonomirapport

-Orientering om økning i felleskostnader, evt engangsinnbetaling, dersom vi ser behov for det

Seksjonseiere kom også med diverse innspill, og disse ble tatt med i styrets videre arbeid.

Økonomi

Regnskapet 2025 viser et underskudd på kr 123 512,-. Dette skyldes i hovedsak ekstrakostnader i forbindelse med prosjektet utbedring av balkonger samt innleie av byggherrerepresentant.

Felleskostnadsnivå ble økt med konsumprisindeksen ved inngangen til 2026 grunnet diverse prisstigninger. Sameiet Inndalsveien, som alle andre sameier og borettslag, må sørge for å foreta nødvendige tiltak/vedlikehold i tillegg til ordinær drift.

Sameiet Inndalsveien Parkering (parkeringssameiet) fører sitt regnskap sammen med Sameiet Inndalsveien. Dette gjør at hovedtallene som kommer frem i årsregnskapet, ikke bare viser aktivitet i det ene sameiet, men i begge. I note 9 i årsregnskapet er parkeringssameiets økonomiske aktivitet innenfor årsregnskapet trukket ut og vist.

Tjenesteleverandør-, drift- og serviceavtaler

I driften av sameiet er vi avhengige av avtaler med en rekke tjenesteleverandører samt inngåelse av serviceavtaler for å overholde sameiets plikter på ulike bygningsmessige fagområder.

I forbindelse med at vi har innført en ny innkjøpsplattform er alle vedlikeholdsavtaler sagt opp, noen er reforhandlet og det er også inngått avtaler med nye leverandører på noen fagområder.

Reklamasjonsarbeid overfor utbygger JM

En større og vedvarende sak for styrene helt fra 2017, har vært oppfølging overfor utbygger JM av reklamasjonssaker i felles bygningsmasse og uteareal.

Ny forliksavtale med JM ble oppnådd 26.03.2024. Ferdigstillelse var avtalt til 03.07.2024, men styret måtte først konstatere ferdigstilling ultimo 2025. Oppfølging av arbeidet har tatt mye av styrets kapasitet. Det ble også inngått avtale om bidrag fra JM til renhold av noen tilskitnede fasadeplater etter at reklamasjonsarbeidet var utført.

Årlige tiltaksplaner

Sameiets bygg, byggdeler og uteareal har nå nådd en alder som gjør at systematiske planer for vedlikehold og andre tiltak er nødvendig. Styret startet i 2023 med å lage en oversikt over tiltak som hadde blitt gjennomført samt hvilke som burde gjennomføres på kort og lang sikt. Utkast til tiltak for 2026 ble presentert for Eiermøtet høsten 2025 for diskusjon, samt at finansiering av denne og fremtidige tiltakslister, ble drøftet. Det foreligger utkast til tiltakslister for nødvendig vedlikehold for de nærmeste årene.

Gjennomføring av tiltaksliste 2025

Balkonger

Arbeidet som i henhold til en rapport fra 2023 må utføres på sameiets balkonger for sameiets regning, ble igangsatt i 2025. Blokk 5 ble prioritert og arbeidet skulle vært ferdigstilt i 2025. På grunn av dårlig vær måtte likevel en del murerarbeid skyves til 2026. Utbedringene i blokk 5A og 7A gjennomføres også i 2026.

Takterasser

Utførelse av utbedring av takterasse 5A er satt på tiltaksliste 2025-2026, men er forskjøvet til 2026. Det samme gjelder utbedring av takterasse 7A.

Bossløsning

De tre nedgravde boss-containerne har vært til besvær siden oppstart av sameiet. Mot slutten av 2022 ble anlegget stengt av BIR og ny, midlertidig, ordning innført i form av en rekke beholdere med hjul for hhv. rest- og papirboss. Grunnen til stengningen er fremkomst for tømmebilene.

Styrene har lenge arbeidet med å finne en løsning på bossordningen for sameiet. Vi har i dag et ikke-fungerende fast anlegg som også er stengt av BIR, tømmeløsning av midlertidig karakter og et stort antall beholdere som tar mye plass.

En fullverdig løsning er ennå ikke oppnådd og det er vanskelig å se hvordan dette kan løses. Styret har i 2025 avventet utspill fra BIR for å finne en god løsninger som ikke blir veldig kostbar for Sameiet.

Uforutsette tiltak

Under uforutsette tiltak er låssylinder i Inngangsdør i 7A er skiftet, elektronisk låsesystem er oppdatert for garasje, vannrist ved utetrapp utbedret, undersøkelse av fuktproblematikk boder ved garasje, utvidet service på varmeanlegg mm.

Radonmåling

Styret har gjennomført radonmålinger i bygget. Målingene i oppholdsrom viser tilfredsstillende verdier, godt innenfor myndighetenes anbefalte grenser. I garasjen ble det registrert for høye radonnivåer. Styret vil derfor gjennomføre supplerende målinger i trappehusets for å kartlegge situasjonen nærmere, og vil på bakgrunn av disse vurdere eventuelle tiltak.

Avtale mm med parkeringssameiet

Sameiet Inndalsveien eier og forvalter seksjon 80 i Inndalsveien 7A (garasjeanlegget). Det er Sameiet Inndalsveien Parkering (forkortet kalt parkeringssameiet) som har eierskap til parkeringsflaten for de 31 faste parkeringsplassene. Parkeringssameiet har eget styre, egne vedtekter og eget årsmøte, men fører regnskap via Sameiet Inndalsveien og får foretatt økonomisk forvaltning via Sameiet Inndalsveiens forretningsfører OBOS.

For årene 2022-2024 regulerte en inngått avtale det økonomisk forhold mellom sameiene. I 2024 ble denne reforhandlet, og er signert for å gjelde kalenderåret 2025. Denne omfatter størrelse på den faste betaling fra parkeringssameiet til Sameiet Inndalsveien for forvaltning, drift og vedlikehold samt hvordan øvrige kostnader skal kunne fordeles. Det er også gjort en tilleggsavtale med OBOS for å kunne fortsette forvaltning og regnskapsføring for parkeringssameiet. Avtalen er videreført for 2026.

Sameiets naboer

Vårt sameie og vårt nærområde blir mer og mer attraktivt, noe vi bl.a. ser på omsetningsfart og -pris på leiligheter som legges ut for salg.

Nærområdet er i stadig endring, både hva gjelder kommunal tilrettelegging for ytterligere friluftsliv rundt Solheimsvannet samt privat planarbeid for utbygging av tomtene sør og nord for vårt sameie samt på vestsiden av vannet. Deler av vår innkjørselsvei er regulert til gatetun av Bergen kommune.

Styret har tett kontakt med naboer mot vest (murhusene ned mot Solheimsvannet), som er på samme bossordning som oss.

Når det gjelder våre nærmeste naboer mot øst (mellom oss og Inndalsveien) har det kun vært kontakt om feilparkerte biler i nedkjørselsvei.

Melding om oppstart av reguleringsplan for utbygging av tomten sør for sameiet har vært på høring. Styret har sendt inn en omfattende uttalelse til planen.

Styret i Sameiet Inndalsveien

SAMEIET INNDALSVEIEN
ORG.NR. 919971053, KLIENTNR. 6788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 939 438	2 946 473	3 058 529	3 028 610
Parkeringssameiet	9	140 331	0	141 360	141 360
Ladeinntekter elbil		22 770	40 000	25 000	25 000
Andre inntekter	3	119 041	406 334	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 221 580**	**3 392 807**	**3 224 889**	**3 194 970**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 790	-26 085	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-185 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 494	-9 069	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-148 760	-143 040	-151 000	-157 795
Konsulenthonorar		-157 594	-397 208	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 359 766	-974 272	-1 337 432	-1 699 859
Forsikringer		-221 356	-162 488	-195 000	-222 000
Kommunale avgifter	8	-32 538	-31 136	-37 000	-38 665
Parkeringssameiet	9	-123 216	-120 586	-141 360	-20 000
Energi/fyring	10	-227 875	-226 001	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 663	-301 464	-462 396	-476 268
Andre driftskostnader	11	-376 473	-439 217	-422 255	-403 692
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 366 934**	**-3 021 269**	**-3 256 528**	**-3 545 749**
DRIFTSRESULTAT		**-145 354**	**371 538**	**-31 639**	**-350 779**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 842	12 206	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 842**	**12 206**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-123 512**	**383 744**	**-31 639**	**-350 779**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	383 744
Fra opptjent egenkapital:	-123 512	0

SAMEIET INNDALSVEIEN
ORG.NR. 919971053, KLIENTNR. 6788

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 056	4 596
Forskuddsbetalte kostnader		7 755	226 788
Andre kortsiktige fordringer		0	3 064
Driftskonto OBOS-banken		225 632	472 916
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 900	6 725
Sparekonto OBOS-banken		417 358	401 657
Sparekonto OBOS-banken II		136 579	148 555
SUM OMLØPSMIDLER		**795 280**	**1 264 301**
SUM EIENDELER		**795 280**	**1 264 301**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		481 866	605 378
SUM EGENKAPITAL		**481 866**	**605 378**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 927	67 644
Leverandørgjeld		132 224	473 080
Skyldige offentlige avgifter	13	9 015	8 840
Annen kortsiktig gjeld	14	114 248	109 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		**313 414**	**658 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**795 280**	**1 264 301**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.05.2026
Styret i Sameiet Inndalsveien

Dagfinn Edvardsen /s/ Petter Tran /s/ Ingrid Hitland /s/

Vilde Areklett /s/ Ivar Lande /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 477 041
TV/bredbånd	462 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 939 438**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkeringssameiets andel av garasjeanlegg	119 040
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**119 041**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret hvorav kr 26 085 gjelder boligsameiet og kr 2115 gjelder parkeringssameiet

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

Kr 185 000 gjelder boligsameiet og kr 15 000 gjelder parkeringssameiet.

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 047

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 494
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 494**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-851 933
Drift/vedlikehold VVS	-80 450
Drift/vedlikehold elektro	-86 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 147
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 117
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 134
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 896
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 359 766**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-32 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-32 538**

NOTE 9
PARKERINGSSAMEIET

SALDO 01.01.2025	**109 359**
INNTEKTER PARKERINGSSAMEIET	
Innbetalte felleskostnader	140 220
Tilknytningsgebyr EL-bil	5 000
SUM INNTEKTER	**145 220**
KOSTNADER PARKERINGSSAMEIET	
Tilbakebetaling sameiet iht avtale	-119 040
Styrehonorar parkeringssameiet	-15 000
Arbeidsgiveravg parkeringssameiet	-2 115
Internett	-4 176
SUM KOSTNADER	**-140 331**
RESULTAT PARKERINGSSAMEIET	**4 889**
SALDO 31.12.2025	**114 248**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-128 317
Fjernvarme	-99 558
SUM ENERGI / FYRING	**-227 875**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-277
Vaktmestertjenester	-175 251
Vakthold	-21 812
Renhold ved firmaer	-87 058
Snørydding	-51 943
Andre driftskostnader	-26 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 047
Andre kontorkostnader	-3 388
Telefon, annet	-446
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 378
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 474
Øreavrunding	-113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-376 473**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 358
SUM FINANSINNTEKTER	**21 842**

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 015**

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld boligsameiet har til parkeringssameiet	-114 248
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-114 248**

Til årsmøtet i Sameiet Inndalsveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inndalsveien** som viser et underskudd på kr 123 512. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 04. mai 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 6788 **Selskapsnavn:** SAMEIET INNDALSVEIEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET INNDALSVEIEN

Organisasjonsnummer: 919971053
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Bryggen 3-5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Dagfinn Edvardsen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Dagfinn Edvardsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges ut på årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Astrid Elina Ådnanes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Vedtatt.

6. Innbetaling av engangsbeløp for å dekke pågående utbedring av balkonger

Prosjekt utbedring av balkonger ble påbegynt i 2025 og skal sluttføres i 2026. Det er helt nødvendige utbedringer som må gjøres på de fleste balkongene i sameiet. Prosjektet baserer seg på en omfattende rapport som konkluderer med at utbedringene må gjennomføres for å unngå fuktskader. Kostnaden ved prosjektet er så store at det er naturlig å hente inn penger i tillegge til felleskostnadene i sameiet. Det ble orientert om saken på eiermøte i november -25, og eierne som var tilstede ga sin støtte til forslaget.

Styret vil foreslå en innbetaling på totalt kr 500 000 ,- fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk i Sameiet. Innbetalingen vil deles opp i to, det første kravet vil sendes ut like etter årsmøtet mens det neste vil komme i løpet av høsten.

Styrets innstilling
Styret vil foreslå en innbetaling fra boligeierne på totalt kr 500 000 ,- fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk i Sameiet. Innbetalingen vil deles i to slik vist i saken.

Forslag til vedtak:
Det vedtas en innbetaling på totalt kr 500 000 fra boligeierne, fordelt etter gjeldende fordelingsbrøk, til dekning av kostnader ved balkongprosjektetet. . Innbetalingen vil deles i to slik vist i saken.

Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026/27

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,. hvorav 50% går til ekstern styreleder.

Styrets innstilling
Det har vist seg vanskelig å rekruttere styreleder og alle styremedlemmene internt. Det er derfor rimelig å sikre et visst honorarnivå i forkant av perioden.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000 med 50% til ekstern styreleder.

Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

I det sittende styret er to av styremedlemmene valgt for to år, og fortsetter derfor også i 2026/27.

Innstilling
Styrets forslag til nytt styre for 2026/27:

Styreleder Dagfinn Edvardsen 1år

Styremedlem Ingrid Hitland 1år

Styremedlem Rune Vie Hafstad 2 år

Styremedlem Vilde Areklett, ikke på valg, gjenstår 1 år

Styremedlem Ivar Lande, ikke på valg, gjenstår 1 år

Varamedlem Lilli Mjelde 1år

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Dagfinn Edvardsen

Følgende stilte til valg:
Dagfinn Edvardsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Vie Hafstad
Ingrid Hitland

Følgende stilte til valg:
Rune Vie Hafstad
Ingrid Hitland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lilli Mjelde

Følgende stilte til valg:
Lilli Mjelde

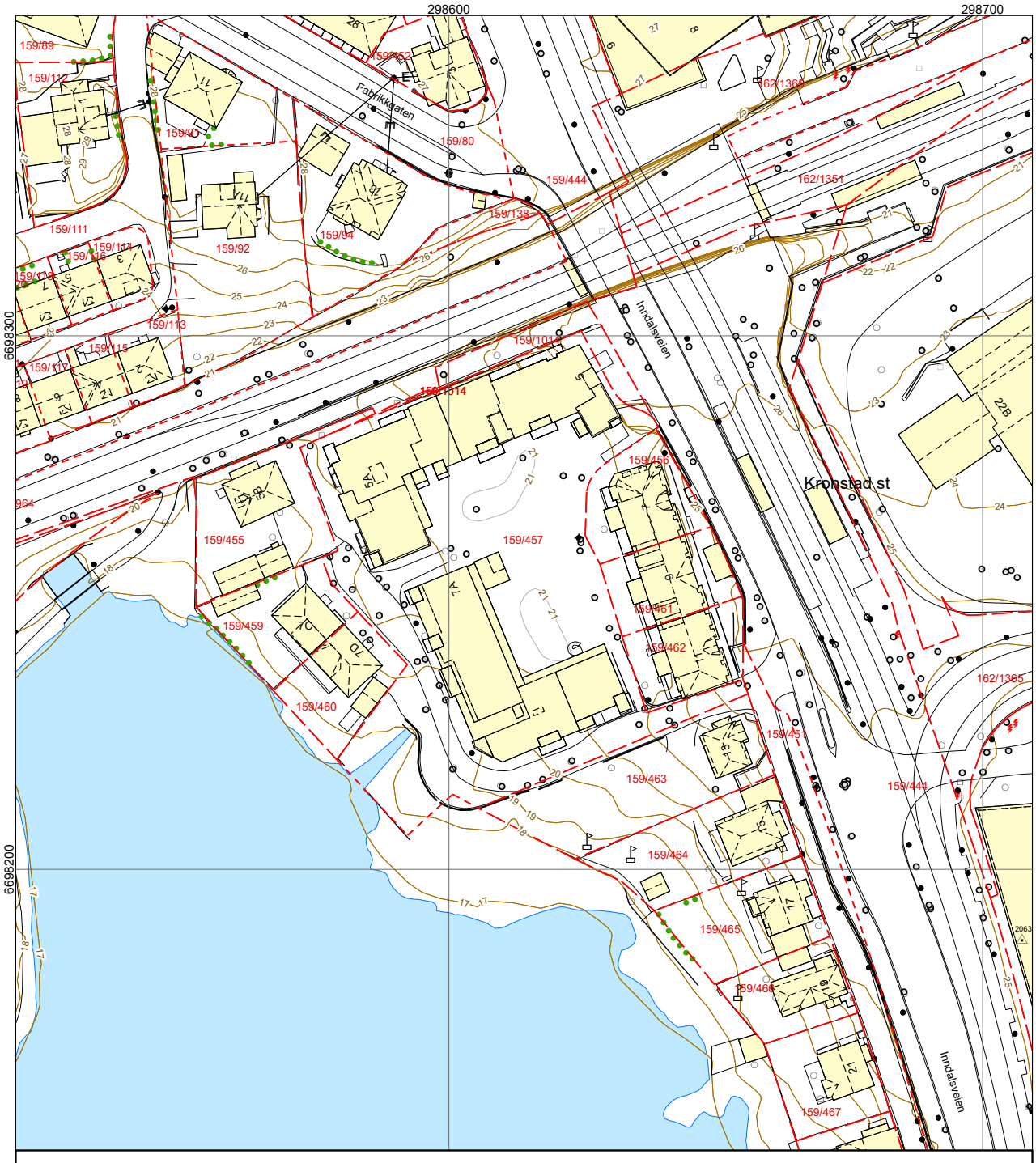
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/457/0/0
Adresse: Inndalsveien 5 m.fl.

N



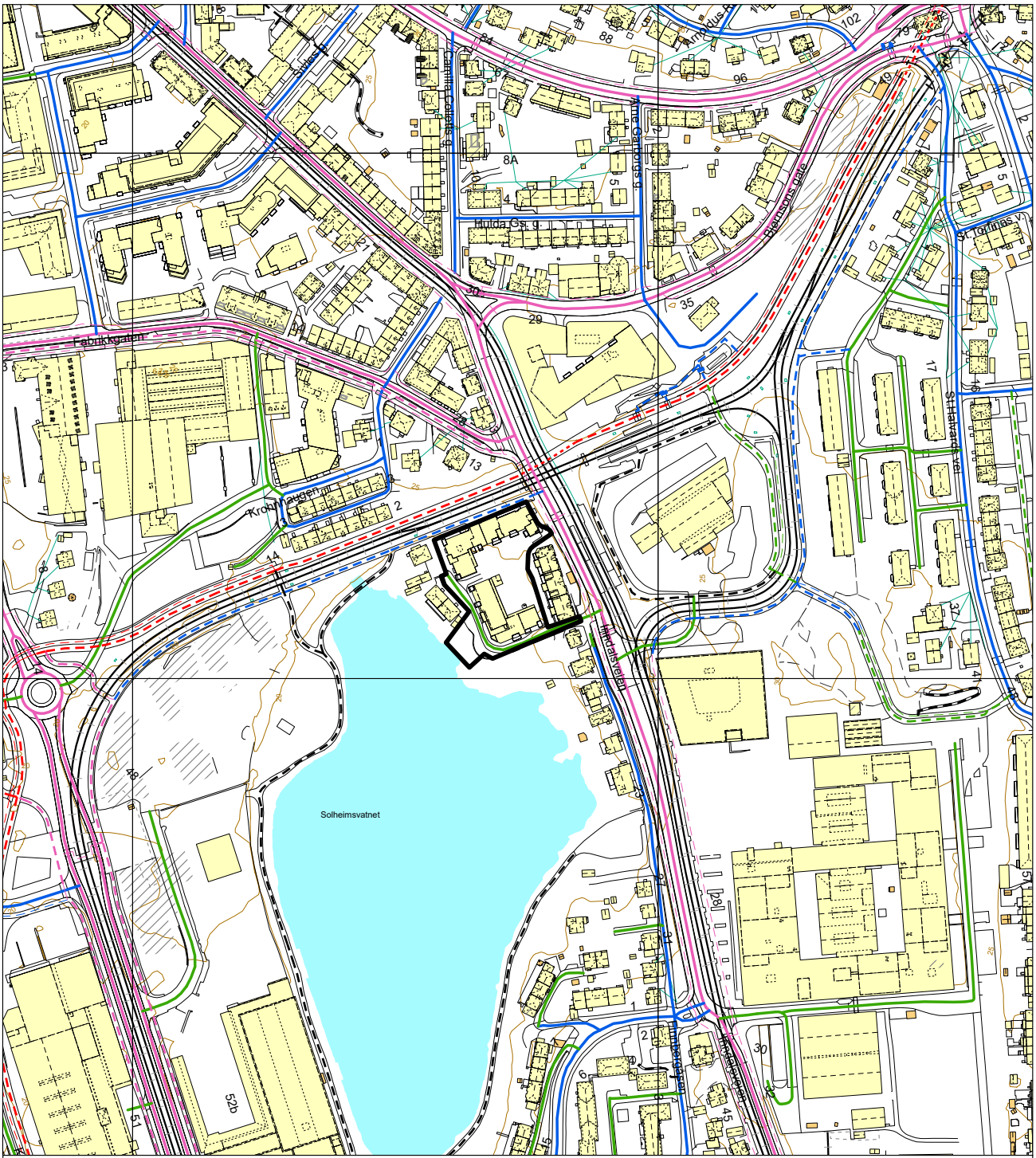
BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/457/0/0
Adresse: Inndalsveien 5 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/457/0/0
Utlistet 02. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260764872	Grunneiendom	0	Ja	4 017,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19200000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.05.2014	200407818	83,8 %
70520000	35	ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.10.2024	202220660	16,2 %
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.04.2015	201737864	< 0,1 % (650,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19200000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	56,5 %
19200000	1600 - Uteoppholdsareal	18,2 %
70520000	2014 - Gatetun/gågate	8,1 %
19200000	2010 - Veg	5,1 %
70520000	1600 - Uteoppholdsareal	5,1 %
19200000	1610 - Lekeplass	3,9 %
70520000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	3,0 %
19200000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
61140000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,1 m²)
19200000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70520000	410 - Krav vedr. infrastr.	3,2 %
70520000	560 - Bevaring naturmiljø	3,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19200000	2 - Vilkår, bruk	28,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71910000	35	Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463 mfl., Inndalsveien, Studentboliger, Reguleringsplan	202513141	5,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	87,2 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S18	9,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,0 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_47	Naturmiljø - naturtyper	1,4 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	3,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (0,0 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	200816556
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	201319978
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	201423440
71140000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren	3	202224850
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
66430000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN	10	202220575
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
17190004	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD	3	201912562
-	35	Årstad, gnr. 159 bnr. 959 mfl., Mindemyren felt S17	5	201919622
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
70510000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	5	202026661

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/124	139220870-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	22.04.2026	202600123
159/94	23675919	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	244

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

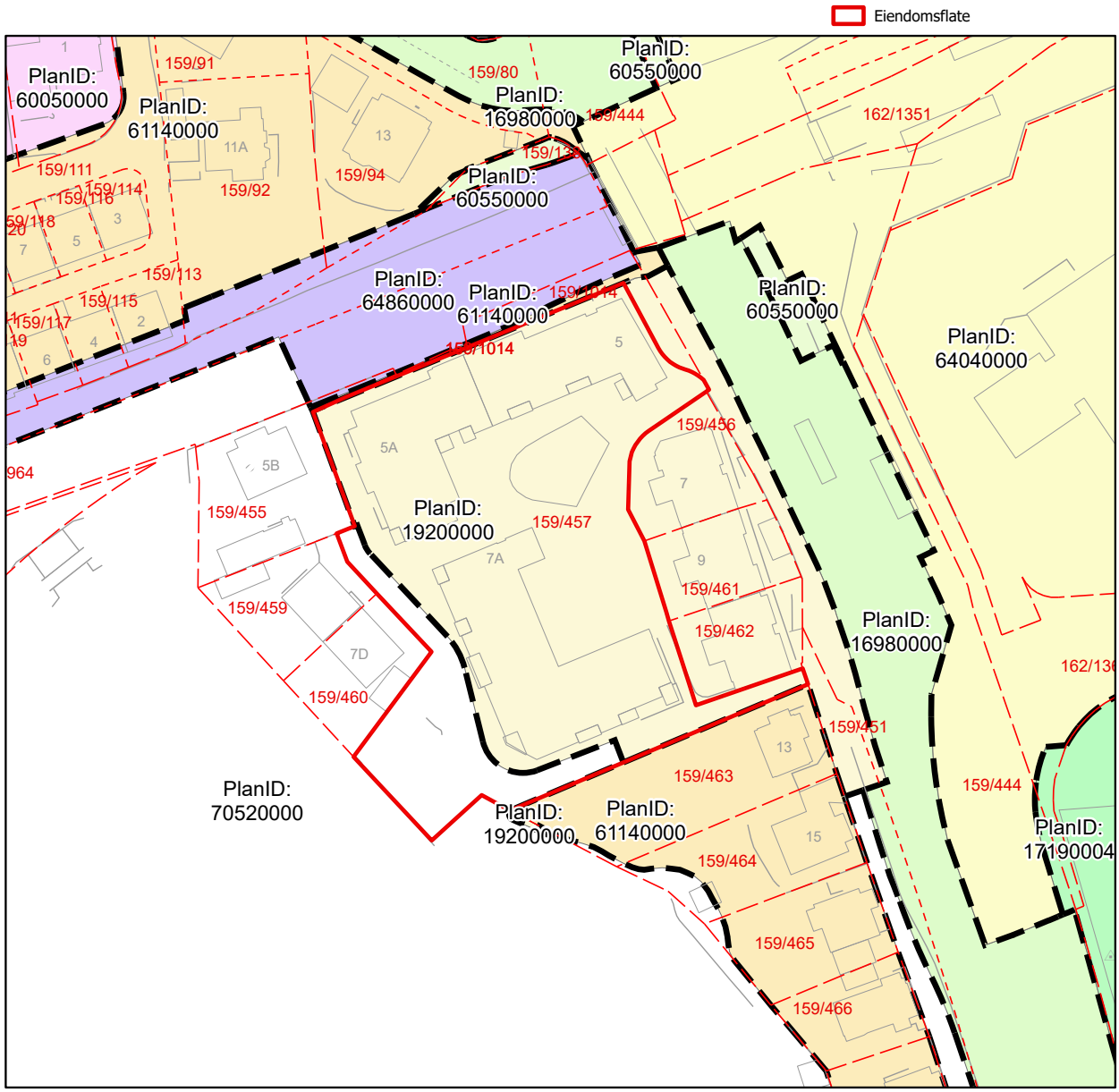
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Inndalsveien 5

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61140000,70520000,19200000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

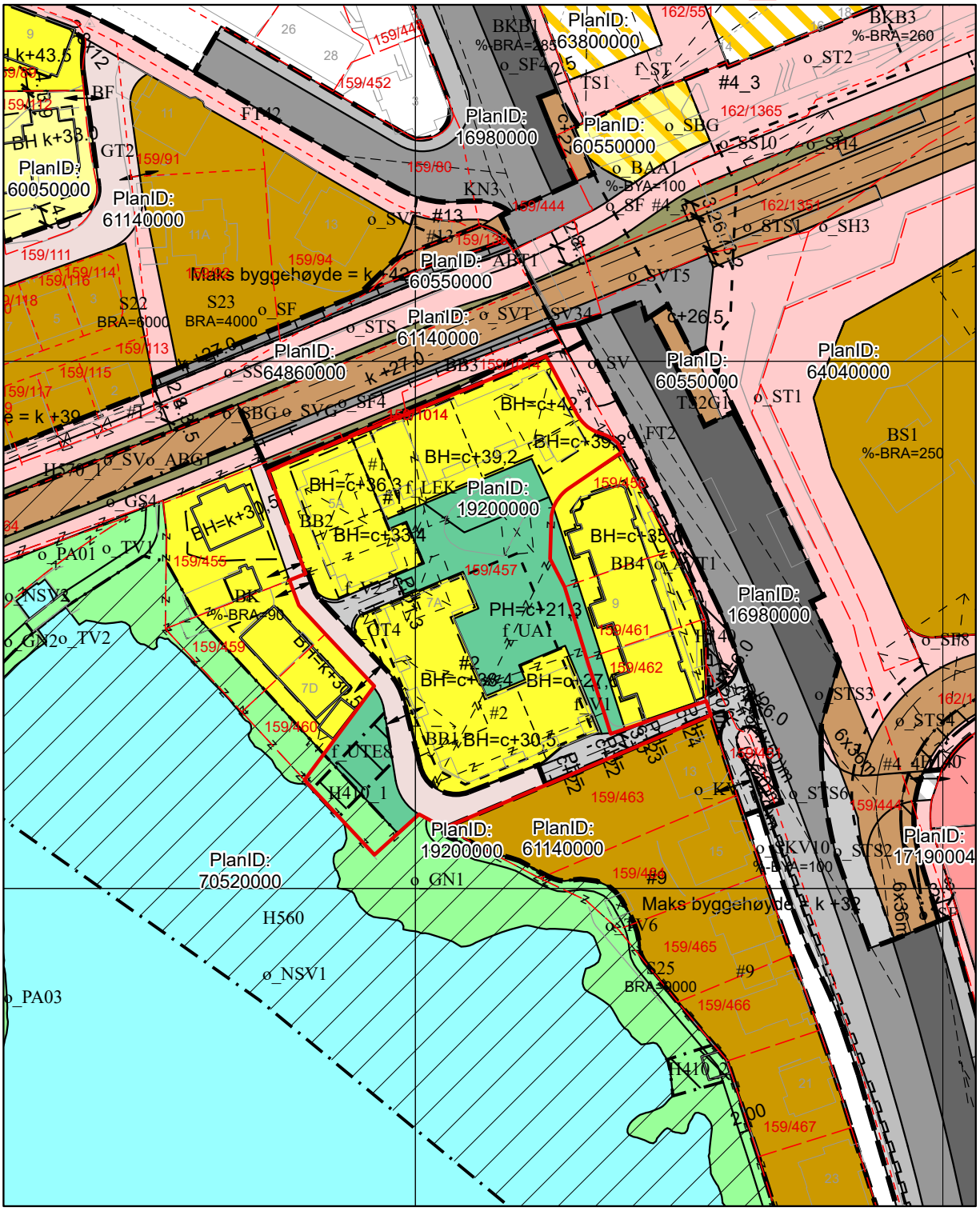
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Inndalsveien 5

N

PlanID(er): 61140000,70520000,19200000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2060 - Kollektivnett

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

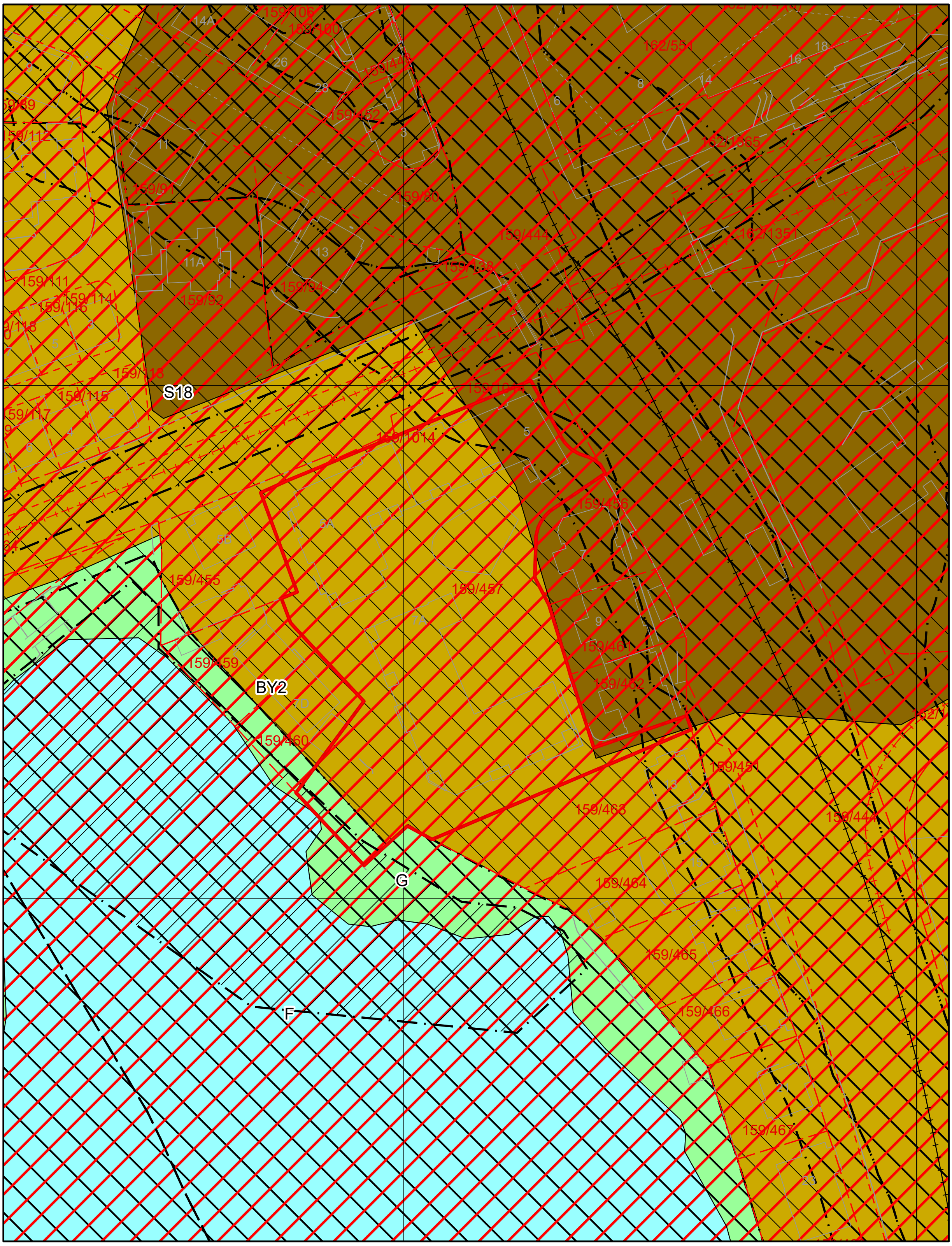
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Adresse: Inndalsveien 5

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

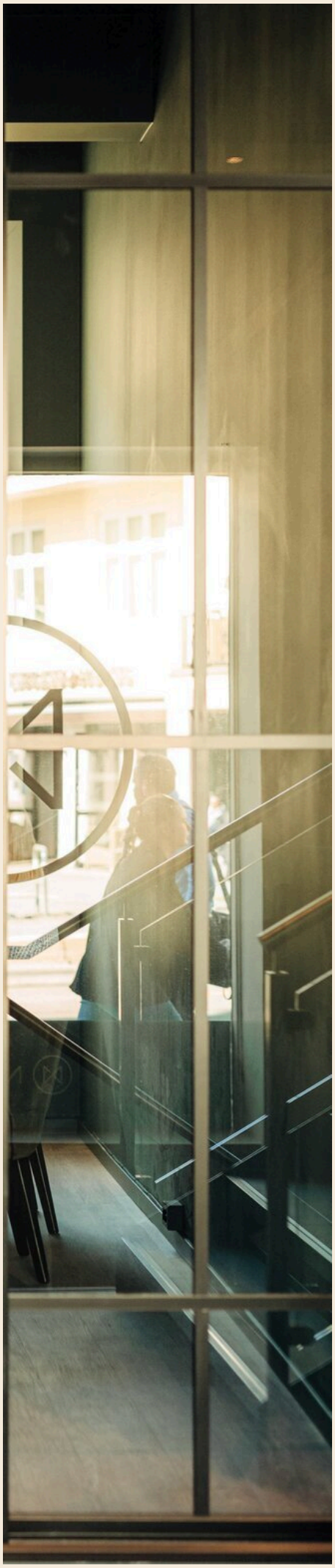
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0304/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inndalsveien 5 5063 BERGEN
Matrikkel: Gnr 159, bnr 457, snr 46 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

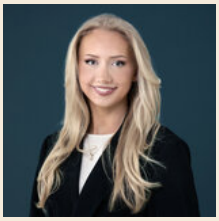
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578