

Inndalsveien 5



Velkommen til

Inndalsveien 5



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Bergen Sentrum

Rålekker, strøken 3-roms selveier med et herlig uteområde og felles takterrasser. Kort vei til bybane og HVL!

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 894,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Inndalsveien 5 - en nydelig selveierleilighet som holder svært god standard. Her bor du like ved bybanen, med enkel tilgang til alle daglige nødvendigheter, store arbeidsplasser, studiesteder og nydelige turområder. Her kan du trives!

Høydepunkter:

- Koselig uteområde
- Tre herlige takterrasser med utmerket sol- og utsiktsforhold
- Beste standard - tilstandsgrad 1 og 0 på alt!
- Trappefri adkomst - passende alle livsfaser!
- Parkettgulv
- Balansert ventilasjon og vannbåren radiatorvarme

Området:

- Bybane linje 1 og 2 like ved
- Ti minutter gange til busstopp
- Gangavstand til HVL og Haukeland
- Flotte turmuligheter
- Dagligvarer, koselige kaféer og spisesteder

Innhold:

- Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod
- Ekstern bod

Arealer og innhold

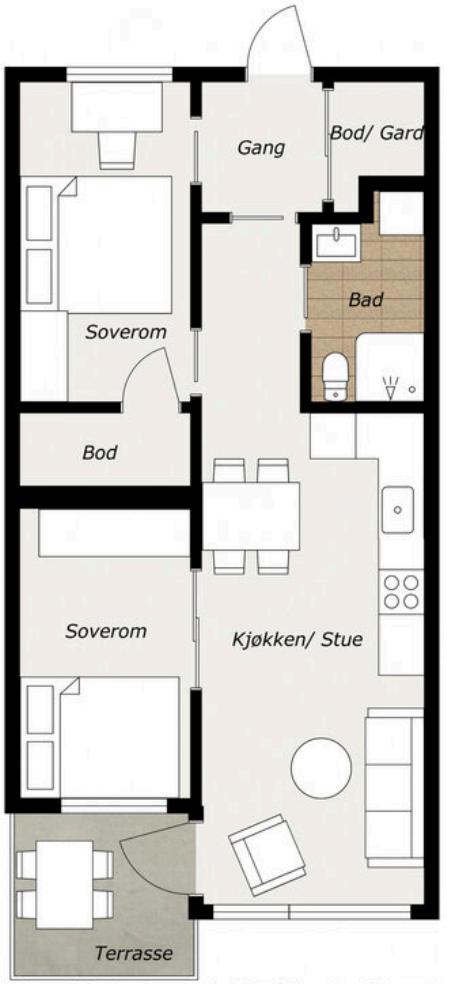
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i naboblokk.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm. Hellebelagt platting på ca. 5,7 m^2

IMOTIV.NO

Inndalsveien 5



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










SIEMENS






















AEG
BOSCH








HELSE VEST IKT
KRON STAD
BACKER
APOTEK 1
ÅrstadklInikken
Godt Brød
RYGGKLINIKKEN
KIWI mini pris
KIWI mini pris
7-23
LINJE 2: MINUTT
RASKÅRE
MELLOM KRINGSTAD
OG SENTRUM




B
bybanen
A
bybanen

Informasjon

Inndalsveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0025/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Inndalsveien 5, 5063 BERGEN
Gnr 159, bnr 457, snr 43 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Benedikte Karoline Rongve

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i naboblokk.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm. Hellebelagt platting på ca. 5,7 m^2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

Solforhold

Selger opplyser om at det er sol på takterrassene fra morgen til kveld. På terrassen til leiligheten kommer solen ca. kl 10 og varer til rundt kl 16 på våren. På sommeren kommer solen litt tidligere og er litt lenger på ettermiddagen.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i underetasje og inneholder:
- Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
- Ekstern bod.

Parkering

- Det medfølger ikke egen garasjeplass.
- Sameiet har en garasje med 4 gjesteparkeringer. Her kan man stå gratis i 5 timer. Utover de 5 timene betaler man via Easypark (5kr timen). Man kan stå opptil 72 timer på disse gjesteparkeringene.
- Mulighet for å kjøpe egen parkeringsplass dersom noen i sameiet selger, eller leie dersom noen leier ut. De faste parkeringsplassene organiseres under et eget parkeringssameiet.
- For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Byttet fronter på baderomsinnredningen og fuget på nytt i dusjsonen.

2022:
- Malt soverommet nærmest gangen .

2020:
- Malte stue/kjøkken, gang og det ene soverommet som er nærmest stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, fuget på nytt i dusjsone og byttet fronter på baderomsinnredning i mars 2025. Utført av ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, har kun fuget på nytt i dusjsone (mars 2025).

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, utført arbeid av utbygger JM i 2024. Det ble gjennomført utskiftning av heller i gårdsrommet, bytting av plater på fasaden grunnet fuktskader fordi betongelementene mellom svalgangene ikke var skikkelig tettet og fikset drenering på takterrasse i bygg 7A. Leiligheten min er ganske beskyttet av den store betongveggen i tilknytning til gang- og sykkelveien så jeg har ikke hatt fuktskader på fasaden utenfor leiligheten min (som jeg har kjennskap til). Skal ha blitt gjennomført kontroll av fagkyndige etter gjennomført reklamasjonsarbeid (informert på eiermøte i oktober 2024). Har ikke blitt informert av styret om at

arbeidet ikke var godt nok, så antar at dette arbeidet er ferdig nå.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført arbeid av utbygger JM i 2024 ettersom dreneringen på takterrassen i bygg 7A ikke var god nok. Dette arbeidet skal være ferdigstilt nå.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført kontroll på det elektriske anlegget i 2023 av Eviny uten bemerkninger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, gjennomført service på teknisk skap (for vann) i februar 2025.

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).
- Ja, feil ved drenering vedrørende takterrassen i Inndalsveien 7A, men dette har ingen tilknytning til min leilighet, gjelder sameiets fellesareal.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja, noe ulyd i kjøkkenhetten over komfyren når ventilasjonsanlegget står på nivå 3 av 3. Har hatt service på dette i desember 2023 hvorpå fagmann kun endret litt på stillingen på hetten.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja, har hatt reklamasjonssak mot utbygger JM grunnet flere tilfeller av mangler, men disse skal ha blitt utbedret i 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei, felleskostnadene ble økt med 7 % fra 01.01.25. Pleier i det minste å KPI-justeres årlig.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

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

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:
- Varmesentral, grunnet felles anlegg.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Trehyller i intern bod
- Vaskemaskin/tørketrommel

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Det opplyses i vedtektene om at 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. Seksjonseier skal informere styret dersom man driver korttidsutleie av leiligheten.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme med radiator.
Varmekabler på bad.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et gjennomsnittlig forbruk på 229 kWh i måneden. Det utgjør ca. 2 748 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Vannbåren varme er oppvarming som kommer i tillegg til strøm, og blir fakturert gjennom Lyse Energiservice AS. Gjennomsnittlig kostnad i 2024 var 565 kr/mnd, gitt et gjennomsnittlig forbruk på 384 kWh/mnd.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 894,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, grunnpakke tv/internett, strøm i fellesareal, vaktmestertjeneste i fellesareal, vask av fellesareal, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder informerer om at det per dags dato ikke er vedtatt noe økte felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 15 147,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Andre utgifter

Kostnader som påløper utenom felleskostnader og kommunal avgifter er innboforsikring, eventuelt TV/internett og strøm.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 052 559,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 210 235,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Altibox gjennom Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.
Det er fiber til boligen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Inndalsveien, orgnr. 919971053

Om sameiet

Sameiet består av 80 boliger.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. 147 355,- i 2023 mot et budsjettert underskudd på kr. 326 978,-. Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet og består hovedsakelig av bygninger, noe asfaltert og steinbelagt vei og beplantning.

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 over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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

Velkommen til Kronstad! Et flott området som har mye å by på. Her kan du bo med nærhet til det meste du måtte trenge i hverdag, alt ifra flotte turområder, dagligvarebutikk, treningssenter, bybane, barnehager og skoler.

Leiligheten ligger bare tre minutters spasertur unna Høgskolen på Vestlandet, en av Bergens største utdanningsinstitusjoner.

Her er bybanestoppet Kronstad like ved leiligheten, som gir enkel tilgang til hele Bergen by. Fra Kronstad kommer du deg raskt til Bergen sentrum, Sletten Senter, Lagunen, og helt til Flesland. Skal du i retning mot Haukeland Sykehus eller Fyllingsdalen, kan du ta linje 2, som også stopper ved Kronstad.

Kronstad er ikke lange veien fra sentrumskjernen så det er også gode muligheter for å sykle.

Området byr på nærhet til flere stier som leder til flotte turområder. For herlig utsikt kan du ta turen opp til Ulriken og Løvstakken. I tillegg finnes det flere sjarmerende parker i nærområdet, som Leaparken og Christieparken.

En kort prat med selgere:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne den høye standarden på leiligheten og å ta morgenkaffen ute på terrassen når kirsebærtreet er i blomst. Kommer også til å savne at det er kort vei til bybane, butikk og mange turmuligheter.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Liker å ta joggeturer rundt Solheimsvannet og videre ned til Store Lungegårdsvann, samt gå tur til Ulriken, Løvstakken og Løvstien.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 1-2 min gange til bybanen linje 1 og 2, samt rundt 8 min gange til busstoppet

Hunstadsvingen og busstoppet på Danmarksplass. Tar rundt 10 min med buss til NHH derifra (linje 26 og 27 bl.a.).

Hvordan er nabolaget?
- Føles veldig sentralt ut å bo her siden det er så kort vei til sentrum via bybanen, samtidig som nabolaget er veldig rolig og trygt. Det finnes flere koselige nabolagskaféer, blant annet Albatrossen og ikke minst Godt Brød på Kronstad X. Det er også flere vintagebutikker i gåavstand (Det Gule Hus og NorMisjon), samt både butikker (Kiwi på Kronstad X og Rema1000 Minde) og apotek. Mange muligheter for takeaway i nærområdet også.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 12.10.2018.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

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: 66430000
Plannavn: Årstad. Gnr 159 bnr. 463, delfelt S25, Mindemyren, Inndalsveien
Saksnr: 202220575
Dekningsgrad: 13,7%
Utvikling av Inndalsveien 13-21. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, opp til 70 boenheter.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er byfortettingssone - sentrumsformål.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%
Stille områder: grønn sone 3 %
Gul støy: Vei støy - gul sone 8,3%
Rød støy: Vei støy - rød sone <0,1%

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 71140000
Plannavn: 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. Dette vil kunne medføre byggestøy og byggearbeid i området.

Planid: 66520000
Plannavn: Årstad. Gnr 159 bnr 92 mfl., delfelt S23 Mindemyren
Saksnr: 202220596
I planforslaget foreslås det å etablere ca. 51 100 m2 bolig, kontor- og næringsareal. Fabrikkgaten 3, deler av Fabrikkgaten 5, samt Kanalveien 8, 10 og 12, er registrerte kulturminner. Disse skal bevares og inngå som en del av ny bebyggelse. Det foreslås i tillegg fem nybygg, og to tilbygg. Boligbyggene organiseres som en tolkning av tradisjonell kvartalsbebyggelse. I søndre del av S20 reguleres det barnehage. Parkering for biler og sykler foreslås i kjeller, med adkomst fra Kanalveien. Dette vil kunne medføre byggestøy og byggearbeid i området.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/457/43:
20.05.1919 - Dokumentnr: 910263 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1920 - Dokumentnr: 911692 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Bergen Kommune
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1920 - Dokumentnr: 911694 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1920 - Dokumentnr: 911690 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1920 - Dokumentnr: 911691 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1929 - Dokumentnr: 910284 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Inndalsveien 7b
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1933 - Dokumentnr: 901324 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Inndalsveien 5b
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1933 - Dokumentnr: 901327 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Inndalsveien 7c og 7d
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1933 - Dokumentnr: 901322 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Inndalsveien 5b
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1933 - Dokumentnr: 901323 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Inndalsveien 7c og 7d
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1933 - Dokumentnr: 901325 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Inndalsveien 5b
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1933 - Dokumentnr: 901328 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1937 - Dokumentnr: 3980 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1974 - Dokumentnr: 7416 - Bestemmelse om vannledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1987 - Dokumentnr: 25434 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:458
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2015 - Dokumentnr: 1185346 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:456
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:461
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:462
Bestemmelse om bruk av fellesarealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2015 - Dokumentnr: 1185497 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett for gnr. 159 bnr. 458, 457, 454 og 453 til å legge og vedlikeholde
private ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2016 - Dokumentnr: 395293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:456
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:461

Bestemmelse om overvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2016 - Dokumentnr: 395293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:462
Bestemmelse om overvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2016 - Dokumentnr: 701690 - Erklæring/avtale
Gjelder installasjon, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon med tilhørende apparater og kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2016 - Dokumentnr: 701690 - Erklæring/avtale
Gjelder installasjon, drift, vedlikehold og fornyelse av kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2017 - Dokumentnr: 1400378 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2017 - Dokumentnr: 1400378 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2017 - Dokumentnr: 1400631 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:463
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:464
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:465
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:466
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:467
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2017 - Dokumentnr: 1400965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:455
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:459 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:459 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:459 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:460
Rett til å bruke bossnedkast
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2025 - Dokumentnr: 409827 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.08.2017 - Dokumentnr: 862069 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/4543

14.12.2017 - Dokumentnr: 1405012 - Reseksjonering
Snr: 43
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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar per annonsert visning kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 117 588,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, foto og takst.

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 22. april 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Inndalsveien 5

Inndalsveien 5

Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	**12 min** 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 102 elever, 4 klasser	**13 min** 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	**18 min** 1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	**13 min** 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	**14 min** 1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**13 min** 1 km
NTG Brann Stadion	**14 min**

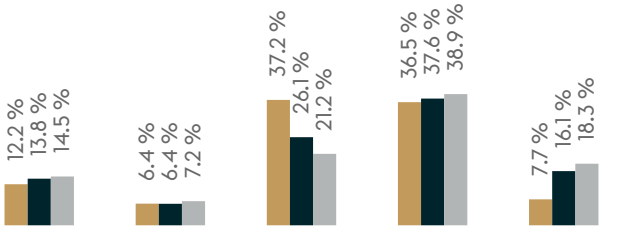
Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	**3 min** 0.2 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	**10 min** 0.7 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**8 min** 3.2 km
Bergen Flesland	**17 min**

Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage... 70 barn	**12 min** 0.9 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	**12 min** 0.9 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0... 55 barn	**13 min** 0.9 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 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Nymarksbanene	11 min
Haukelandshallen	12 min
Sammen Kronstad	6 min
MOVA Kronstad	10 min

«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

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 2025

Inndalsveien 5
5063 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
BRA: 53 m^2
BRA-i: 53 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 159 BNR: 457 SNR: 43

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29941

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Benedikte Karoline Rongve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Inndalsveien 5, 5063 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **159** Bruksnr: **457** Festenr:
Seksjonsnr: **43** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2017** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

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

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Fjernvarme med radiator. Ellers varmekabler på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	53	53	0	0	6
Ekstern bod i naboblokk	5	0	5	0	0
Totalt m²	**58**	**53**	**5**	**0**	**6**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	53	53	0	0	6
Totalt m²	**53**	**53**	**0**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	53	50	3	- Entré: 4,3 m² - Soverom 1: 8,5 m² - Gang: 3,0 m² - Bad: 3,9 m² - Stue/kjøkken: 19,6 m² - Soverom 2: 8,2 m² Takhøyde stue: 2,50m 2,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Innvendig bod: 2,1 m² (3 m² inkl.omsluttende vegger)
Totalt m²	**53**	**50**	**3**		

Bygning: Ekstern bod i naboblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Hellebelagt platting på ca 5,7 m² med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer i front. Soveromvindu med 2-lags isolerglass mot inngangsparti. Entrédør med lydklasse Rw41db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**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.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

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 brannceller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør 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 registreres. 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.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik 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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 06.02.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Ikke utover gjennomført service på varmeskap i 2025.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 av vannbåren varme	**TG-1**

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

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Felles del av anlegg er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Skiftet filter hver 6.mnd. Ingen service utover dette.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Skiftet silikonfuger i dusjsone.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Terskelfri adkomst. Overflater fremstår i normalt god stand.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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 av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig grunnet kjøkkeninnredning. Benyttet eksisterende inspeksjonsluke i tilstøtende vegg til opplegg for vaskemaskin for måling av fukt. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon fra utførende/leverandør.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rongve, Benedikte Karoline	9578-5995-4-3239183	2025-04-08 20:58:40

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
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0025/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inndalsveien 5, 5063 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Benedikte Karoline Rongve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2020

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 Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Fuget på nytt i dusjsone og byttet fronter på baderomsinnredning i mars 2025. Utført av min far.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Har kun fuget på nytt i dusjsone (mars 2025)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Utført arbeid av utbygger JM i 2024. Det ble gjennomført utskiftning av heller i gårdsrommet, bytting av plater på fasaden grunnet fuktskader fordi betongelementene mellom svalgangene ikke var skikkelig tettet og fikset drenering på takterasse i bygg 7A. Leiligheten min er ganske beskyttet av den store betongveggen i tilknytning til gang- og sykkelveien så jeg har ikke hatt fuktskader på fasaden utenfor leiligheten min (som jeg har kjennskap til). Skal ha blitt gjennomført kontroll av fagkyndige etter gjennomført reklamasjonsarbeid (informert på eiermøte i oktober 2024). Har ikke blitt informert av styret om at arbeidet ikke var godt nok, så antar at dette arbeidet er ferdig nå.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid av utbygger JM i 2024 ettersom dreneringen på takterassen i bygg 7A ikke var god nok. Dette arbeidet skal være ferdigstilt nå.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført kontroll på det elektriske anlegget i 2023 av Eviny uten bemerkninger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Gjennomført service på teknisk skap (for vann) i februar 2025.

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?

Nei

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)

Ja

Beskriv: Feil ved drenering vedrørende takterrassen i Inndalsveien 7A, men dette har ingen tilknytning til min leilighet, gjelder sameiets fellesareal.

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.

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe ulyd i kjøkkenhetten over komfyren når ventilasjonsanlegget står på nivå 3 av 3. Har hatt service på dette i desember 2023 hvorpå fagmann kun endret litt på stillingen på hetten.

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?
Ja

Beskriv: Har hatt reklamasjonssak mot utbygger JM grunnet flere tilfeller av mangler, men disse skal ha blitt utbedret i 2024.

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

Eventuell kommentar: Nei, felleskostnadene ble økt med 7 % fra 01.01.25. Pleier i det minste å KPI-justeres årlig.

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: 19-0025/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rongve, Benedikte Karoline	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Rongve, Benedikte Karoline

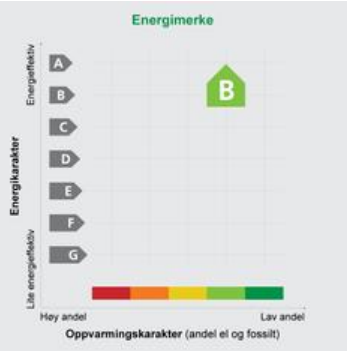
SIGNICAT

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.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	300487038
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-833406
Dato	10.11.2017



Eier	Jan Tore Kristoffersen/Helene Helle
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:	57,0	
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: H0101
Dato: 10.11.2017 14:33:47
Energimerkenummer: A2017-833406
Ansvarlig for energiattesten: Jan Tore Kristoffersen/Helene Helle
Energimerking er utført av: Miljøconsult AS v/ Håvard Lohne

Gnr: 159
Bnr: 457
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnr: 300487038

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	595069268
ByggIdentId	511371203
BruksenhetsIdentId	511475827
AdresseIdentId	256845010
VegAdresseIdentId	256379612
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1201
Gnr.	159
Bnr.	457
Snr.	43
Fnr.	
Gateadresse	Inndalsveien 5
Postnummer	5063
Poststed	BERGEN
Bygningsnr.	300487038
Bolignr.	H0101
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	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	57 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,6 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	1,55 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)	0,27
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
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	33,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		0,8
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		5,7
Pumper		0,2
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		98,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6124 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4138 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6033 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	2037 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4087 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6124 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,9 %

Opplysnigner fra

Sameiet Inndalsveien

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 bruksnytteforder.

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.

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 uteareale, 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 uteareale. 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Inndalsveien

Organisasjonsnummer: 919971053
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Scandic Byparken hotell, Christies gate 5-7, Bergen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Bjørg Totland velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse frammøtelisten som korrekt liste over stemmeberettigede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås seksjonseier Astrid Elina Ådnanes. Som protokollvitner foreslås seksjonseier Aud-Marit Næss og møteleder Bjørg Totland..
✓ **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 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Dekning av underskuddet.

Styrets innstilling
Styret viser til innholdet i vedlagte årsregnskap og årsrapport for 2023.

Det var for 2023 budsjettert med et underskudd. Regnskapet viser et mindre underskudd enn budsjett.

Forslag til vedtak:
a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. b) Underskuddet for 2023 får sin dekning i tidligere opptjent egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret samlet foreslås satt til kr. 175.000,- for styreperioden 2023-24. Dette er samme sum som ble vedtatt for forutgående styreperiode.

Styrets innstilling
Summen har vært drøftet økt, noe som ville være naturlig gitt pris- og lønnsøkninger samt den store arbeidsmengden som styret har hatt i styreperioden 2023-24. Men styret har ikke villet belaste sameiets økonomi ytterligere nå. Styret innstiller derfor på at det vedtas et samlet styrehonorar for styret lik den sum som ble vedtatt for forrige styreperiode.

Dog må det påberegnes at styrets samlede honorar vil måtte økes ved senere års årsmøter. Det er svært vanskelig å rekruttere styremedlemmer blant sameiets egne seksjonseiere, og valg av eksterne kandidater vil medføre behov for økning av styrehonoraret.

Forslag til vedtak:
Styrets samlede godtgjørelse for styreperioden 2023/24 settes til kr. 175.000,-.
✓ **Vedtatt.**

7. Mindre endring i husordensreglene

I årsmøte i 2023 ble det ytret ønske fra de frammøtte om at styret frem mot årsmøtet i 2024 skulle se nærmere på forhold knyttet til eksponering for røyking, grilling og fra eksos.

Styret har sett på disse forholdene, og vurdert om endringer kan/bør gjøres i vedtekter og/eller husordensregler. Det foreslås en presisering i husordensreglene.

Styrets innstilling
Utfordringen i sameiets konstruksjon er at man har inntaksventiler som lett sprer gasser og lukt. Friskluftsinntak til leilighetene i sameiet er plassert enten på balkong, svalgang eller endevegg.

Antakelig er det størst risiko for uønska eksponering som følge av røyking på nabobalkong, men også ved grilling som leder til mye røyk. Når det gjelder røyking på egen balkong og på svalgang er det kanskje ukjent for mange at friskluftinntaket til naboen kan være like ved.

Spesielt for friskluftsinntaka på endevegg i 7A som vender mot snuhammer, kan eksos være et problem dersom det står bil på tomgang her.

Nedenfor vises relevant utdrag fra dagens vedtekter og husordensregler vedr. grilling og røyking (tomgangskjøring nevnes ikke):

- **vedtektenes § 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.*

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

- husordensreglene, pkt. 2 Fellesareal inkl. takterrasser:

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.

2.9 De felles takterrassene .... 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.

... Det er tillatt å grille 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 tillatt.

- husordensreglene, pkt. 4 Boligseksjonenes balkonger/terrasser

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.

Styrets vurdering:

Reglene for type grill hhv. for felles takterrasse og privat balkong bør samordnes slik at det ikke er tvil om hva som er lov og ikke.

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen, og et generelt forbud mot røyking på balkongen vil som utgangspunkt være ulovlig. Dette kommer av at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Samtidig skal ikke egen bruk være til urimelig eller unødvendig ulempe for andre. Det kan være nyttig å minne beboerne på at friskluftsinntak hos naboen kan være tett på. Om vi skulle hatt røykeregler på egen balkong er det vanskelig å være treffsikker hva som er lov og ikke mtp. å få balanse mellom egen råderett og det som kan være ulempe for nabo.

Når det gjelder tomgangskjøring vises det til trafikkreglenes §16 pkt. 1 *Forstyrrende kjøring og unødig støy m.m.: I eller ved bebyggelse må det ikke foregå unødvendig og forstyrrende kjøring med motorvogn. Der må det heller ikke foregå bruk av motor på tomgang eller annen bruk av motorvogn som volder unødig støy eller unødig utslipp av røyk eller gass.*

Dette innebærer at det pr. lov er forbudt å stå unødig på tomgang på vendehammeren, og også på adkomstvegen for øvrig.

En må forvente at sjåfører i byen kjenner til forbudet, men noen innser kanskje ikke konsekvenser som her er kan være både støy og eksos. Om vi ser slik adferd kan vi si fra. Ellers kan oppsetting av forbudsskilt/infoskilt fungere som påminning om forbudet og kan bidra til forbudet respekteres.

Aktuelle adferdsregler hører hjemme i ordensreglene til sameiet, og det foreslås endring av disse mens vedtektene opprettholdes.

Styret foreslår derfor følgende endring av husordensreglene: Pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "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. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

Styret har forøvrig vedtatt å sørge for å sette opp skilt om tomgangskjøringsforbud ved snuhammer mellom 5A og 7A., og i tillegg informere beboerne 1-2 ganger pr. år om hensyn som må huskes på ved røyking og grilling

Forslag til vedtak:
Husordensreglene, pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "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. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Sameiet vedtekter, § 9, sier: "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."

Styreleder Bjørg Totland og styremedlem Astrid Elina Ådnanes ble på fjorårets årsmøte begge valgt for 2 år, og er dermed ikke på valg. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for 1 år,. Årsmøtet må derfor velge 1 - 3 nye styremedlemmer, og evt. varamedlem.

Innstilling
Etter utallige oppfordringer samt titalls direkte henvendelser til sameiets seksjonseiere har det igjen vist seg vanskelig å rekuttere styrekandidater. Styret er derfor i den situasjon at det kun innstilles på to kandidater som samlet vil gi et styre på fire personer,. Styret har ingen varamedlem å innstille på.

Ett av navnene som innstilles som nytt styremedlem er ekstern kandidat, men med en kompetanse som virkelig vil tjene sameiet. Det bemerkes at styreleder (som ikke er på valg denne gangen) også er "semi-ekstern", og at styret virkelig hadde trengt flere medlemmer av seksjonseiere som bor i sameiet selv. Dette som utfordring til fremtidige årsmøter.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Hitland

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hitland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Tran

Følgende stilte til valg:

Petter Tran

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
NN NN

9. Valg av revisor

Sameiets forretningsfører anvender seg i dag av Revisorgruppen Hordaland for å revidere sameiets regnskap. Ordningen fungerer bra. Revisorgruppen Hordaland velges som revisor

> **Forslag til vedtak:**
> Revisorgruppen Hordaland velges som revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Signert av:

Bjørg Totland /s/

Astrid Elina Ådnanes /s/

Aud-Marit Næss /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 18:00, Scandic Byparken hotell, Christies gate 5-7, Bergen.

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 møte. 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.

Annen informasjon
Straks det formelle årsmøtet er over, vil det blir informasjonstreff med diverse orinteringer om pågående og fremtidige arbeider i sameiet. Frukt og vann blir servert. Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mindre endring i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av revisor

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørg Totland velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten som korrekt liste over stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås seksjonseier Astrid Elina Ådnanes. Som protokollvitner foreslås seksjonseier Aud-Marit Næss og møteleder Bjørg Totland..

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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Dekning av underskuddet.

Styrets innstilling

Styret viser til innholdet i vedlagte årsregnskap og årsrapport for 2023.

Det var for 2023 budsjettert med et underskudd. Regnskapet viser et mindre underskudd enn budsjett.

Forslag til vedtak

a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. b) Underskuddet for 2023 får sin dekning i tidligere opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023 - Sameiet Inndalsveien.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret samlet foreslås satt til kr. 175.000,- for styreperioden 2023-24. Dette er samme sum som ble vedtatt for forutgående styreperiode.

Styrets innstilling

Summen har vært drøftet økt, noe som ville være naturlig gitt pris- og lønnsøkninger samt den store arbeidsmengden som styret har hatt i styreperioden 2023-24. Men styret har ikke villet belaste sameiets økonomi ytterligere nå. Styret innstiller derfor på at det vedtas et samlet styrehonorar for styret lik den sum som ble vedtatt for forrige styreperiode.

Dog må det påberegnes at styrets samlede honorar vil måtte økes ved senere års årsmøter. Det er svært vanskelig å rekruttere styremedlemmer blant sameiets egne seksjonseiere, og valg av eksterne kandidater vil medføre behov for økning av styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse for styreperioden 2023/24 settes til kr. 175.000,-.

Sak 7

Mindre endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøte i 2023 ble det ytret ønske fra de frammøtte om at styret frem mot årsmøtet i 2024 skulle se nærmere på forhold knyttet til eksponering for røyking, grilling og fra eksos.

Styret har sett på disse forholdene, og vurdert om endringer kan/bør gjøres i vedtekter og/eller husordensregler. Det foreslås en presisering i husordensreglene.

Styrets innstilling

Utfordringen i sameiets konstruksjon er at man har inntaksventiler som lett sprer gasser og lukt. Friskluftsinntak til leilighetene i sameiet er plassert enten på balkong, svalgang eller endevegg.

Antakelig er det størst risiko for uønska eksponering som følge av røyking på nabobalkong, men også ved grilling som leder til mye røyk. Når det gjelder røyking på egen balkong og på svalgang er det kanskje ukjent for mange at friskluftinntaket til naboen kan være like ved.

Spesielt for friskluftsinntaka på endevegg i 7A som vender mot snuhammer, kan eksos være et problem dersom det står bil på tomgang her.

Nedenfor vises relevant utdrag fra dagens vedtekter og husordensregler vedr. grilling og røyking (tomgangskjøring nevnes ikke):

- **vedtektenes § 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.*

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

- husordensreglene, pkt. 2 Fellesareal inkl. takterrasser:

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.

2.9 De felles takterrassene .... 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.

... Det er tillatt å grille 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 tillatt.

- husordensreglene, pkt. 4 Boligseksjonenes balkonger/terrasser

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.

Styrets vurdering:

Reglene for type grill hhv. for felles takterrasse og privat balkong bør samordnes slik at det ikke er tvil om hva som er lov og ikke.

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen, og et generelt forbud mot røyking på balkongen vil som utgangspunkt være ulovlig. Dette kommer av at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Samtidig skal ikke egen bruk være til urimelig eller unødvendig ulempe for andre. Det kan være nyttig å minne beboerne på at friskluftsinntak hos naboen kan være tett på. Om vi skulle hatt røykeregler på egen balkong er det vanskelig å være treffsikker hva som er lov og ikke mtp. å få balanse mellom egen råderett og det som kan være ulempe for nabo.

Når det gjelder tomgangskjøring vises det til trafikkreglenes §16 pkt. 1 *Forstyrrende kjøring og unødig støy m.m.: I eller ved bebyggelse må det ikke foregå unødvendig og forstyrrende kjøring med motorvogn. Der må det heller ikke foregå bruk av motor på tomgang eller annen bruk av motorvogn som volder unødig støy eller unødig utslipp av røyk eller gass.*

Dette innebærer at det pr. lov er forbudt å stå unødig på tomgang på vendehammeren, og også på adkomstvegen for øvrig.

En må forvente at sjåfører i byen kjenner til forbudet, men noen innser kanskje ikke konsekvenser som her er kan være både støy og eksos. Om vi ser slik adferd kan vi si fra. Ellers kan oppsetting av forbudsskilt/infoskilt fungere som påminning om forbudet og kan bidra til forbudet respekteres.

Aktuelle adferdsregler hører hjemme i ordensreglene til sameiet, og det foreslås endring av disse mens vedtektene opprettholdes.

Styret foreslår derfor følgende endring av husordensreglene: Pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "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. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

Styret har forøvrig vedtatt å sørge for å sette opp skilt om tomgangskjøringsforbud ved snuhammer mellom 5A og 7A., og i tillegg informere beboerne 1-2 ganger pr. år om hensyn som må huskes på ved røyking og grilling

Forslag til vedtak

Husordensreglene, pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "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. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiet vedtekter, § 9, sier: "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."

Styreleder Bjørg Totland og styremedlem Astrid Elina Ådnanes ble på fjorårets årsmøte begge valgt for 2 år, og er dermed ikke på valg. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for 1 år,. Årsmøtet må derfor velge 1 - 3 nye styremedlemmer, og evt. varamedlem.

Innstilling

Etter utallige oppfordringer samt titalls direkte henvendelser til sameiets seksjonseiere har det igjen vist seg vanskelig å rekuttere styrekandidater. Styret er derfor i den situasjon at det kun innstilles på to kandidater som samlet vil gi et styre på fire personer,. Styret har ingen varamedlem å innstille på.

Ett av navnene som innstilles som nytt styremedlem er ekstern kandidat, men med en kompetanse som virkelig vil tjene sameiet. Det bemerkes at styreleder (som ikke er på valg denne gangen) også er "semi-ekstern", og at styret virkelig hadde trengt flere medlemmer av seksjonseiere som bor i sameiet selv. Dette som utfordring til fremtidige årsmøter.

Roller og kandidater

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

- Ingrid Hitland
  Se vedlegg til saken.

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

- Petter Tran
  Se vedlegg til saken.

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

- NN NN

Vedlegg

1. Presentasjon av styrekandidater.pdf

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets forretningsfører anvender seg i dag av Revisorgruppen Hordaland for å revidere sameiets regnskap. Ordningen fungerer bra. Revisorgruppen Hordaland velges som revisor

Forslag til vedtak

Revisorgruppen Hordaland velges som revisor.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Frem til årsmøtet 13. juni 2023, bestod styret av:

Styrets leder	Bjørg Totland
Nestleder	Steinar Hunskår (permisjon fra vervet i hele 2023)
Styremedlem	Rune Vie Hafstad
Styremedlem	Silje Sveen
Varamedlem	Olav Berge Lernes

På årsmøtet 13. juni 2023 valgte årsmøtet følgende tillitsvalgte:

Styrets leder	Bjørg Totland (for 2 år)
Styremedlem	Astrid Elina Ådnanes (for 2 år)
Styremedlem	Rune Vie Hafstad (for 1 år)
Styremedlem	Olav Berge Lernes (for 1 år)
Styremedlem	Jakob Halsteinslid Manne (for 1 år)
Første varamedlem	Sofie Melvik Otterbu (for 1 år)
Andre varamedlem	Anna Maria Tylleskär (for 1 år)

Astrid E. Ådnanes ble av styret valgt som nestleder.

Dessverre måtte styremedlem Jakob H. Manne melde egenfratreden allerede i august 2023 grunnet sykdom. Varamedlem Sofie M. Otterbu møtte derfor en kort periode i styremøter, før hun også måtte melde at hun ikke kunne fortsette med styrearbeid grunnet private forhold. Andre varamedlem Anna Maria Tylleskär har deretter møtt i flere styremøter. Styremedlem Olav Berge Lernes måtte f.o.m. desember 2023 minimere sitt styrearbeid grunnet alvorlig sykdom i familien.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET INNDALSVEIEN

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

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. Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets e-postadresse er Inndalsveien@styrerommet.no

Sameiet benytter Vibbo for all kommunikasjon med seksjonseiere og evt. leietakere.

STYRETS ARBEID

Denne beretningen gjelder kalenderåret 2023.

I 2023 hadde styrene en stor arbeidsbelastning med totalt 17 styremøter hvor 152 saker ble behandlet. Det er også avholdt 2 styresamlinger for å kunne drøfte enkelte forhold mer inngående. I tillegg har det blitt avholdt nødvendige møter og befaringer med andre parter (naboer, leverandører, etc). Styremedlemmene har også hatt kontakt med hverandre mellom styremøtene for håndtering av løpende og akutte oppgaver.

De gjenstående reklamasjonssakene på fellesarealene mot utbygger JM, har vært de mest arbeidskrevende sakene for styrene i 2023. En del av styrets arbeid omtales nedenfor.

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

Vibbo er sameiets offisielle kommunikasjonskanal. Styret har holdt innholdet i Tema-fanene oppdatert, samt lagt ut Nyheter når beskjeder/info skal gis til seksjonseierne. En rekke henvendelser fra seksjonseiere og leietakere er også besvart.

Seksjoneierne har i 2023 også blitt invitert til et eiermøte. Dette fant sted 19. oktober (se mer i eget punkt). Eiermøtet er ikke et formelt fora, men gir rom for drøftinger mellom seksjonseierne om viktige tema.

Eiermøte 19. oktober 2023

Styret tok i 2023 initiativ til et eiermøte. Dette for å gi viktig informasjon samt å få signaler tilbake til styret.

Det ble gitt informasjon om historikk og rådende situasjon med reklamasjonsarbeidet overfor utbygger JM, inkl. bytte av advokat. Videre ble det informert om arbeid med tiltaksliste med prioritering for samlede reparasjons-, vedlikeholds- og andre tiltak i sameiet samt styrets arbeid med å redusere kostnader i faste driftsavtaler.

Hvordan arbeid med alt over skulle kunne finansieres, var også et tema. Den formelle rollen for et styre hva gjelder løpende arbeid med drift og vedlikehold samt styrets rolle i arbeid opp mot utbygger, ble også gjennomgått.

Innspillene i eiermøtet ble tatt med i styrets videre arbeid. Styret merket seg spesielt at det var delte meninger om økonomibehovet fremover skal legges på økte felleskostnader eller som enganginnbetalinger. Styret har i etterkant av eiermøtet gått for en delt løsning, hvor ekstrakostnader knyttet til arbeid opp mot utbygger JM dekkes ved engangsinnbetaling, mens den årlige tiltakslisten dekkes gjennom riktig nivå på felleskostnader. Videre merker styret seg at eiermøtet ville gi styret full frihet innen styrets ansvar, men samtidig få info/tydeliggjøring av økonomi knyttet til tiltakslisten. Det siste har styret løst ved å legge en oppsummert versjon av tiltakslisten for kommende år ut på Vibbo samtidig som felleskostnadsnivået for neste år varsles.

Styret merket seg også interessen for årlige eiermøter, og vil derfor heretter legge opp til et eiermøte hver høst for å drøfte framtidige tiltakslister samt evt. andre viktige forhold.

Økonomi

Regnskapet 2023 viser et underskudd for Sameiet Inndalsveien, men mindre enn budsjettert for. Sameiet har brukt av tidligere oppspart egenkapital.

Den gjenstående egenkapitalen må i 2024 anvendes til å få gjennomført de tiltak på tiltakslisten for 2024 som blir noe dyrere enn budsjettert for.

Fra et svært lavt felleskostnadsnivå, ble felleskostnadene økt noe ved inngangen til 2023, og igjen økt ved inngangen til 2024. I tillegg ble et mindre beløp innkrevd som engangsinnbetaling mot slutten av 2023 knyttet til utgifter ved prosess mot JM.

Økningen i felleskostnadene skyldes i hovedsak generell prisøkning i Norge på varer og tjenester samt at Sameiet, som alle andre sameier og borettslag, nå må ta systematisk fatt på vedlikehold.

Nytt utstyr og nye ordninger

Styret har ønsket å oppgradere møblering og beplantning i uteområder (gårdsplass og takterrasser). Slike tiltak har likevel måttet bli utsatt av økonomiske grunner. Dog ble det

i 2023 skaffet inn to benkebord til den største takterrassen i 5A, samt kjøp inn søppelbøtte og et stående askebeger til gårdsrommet.

Styret deltok også våren 2023 i en utekonkurranse arrangert av OBOS og LOG for å prøve å få økonomisk bidrag til opprusting av uteområdet. Dette med god hjelp fra en av seksjonseierne. Vi vant dessverre ikke.

Styret har også fått innført digital lås på alle hovedinngangsdører samt på enkelte andre dører i fellesarealet. Dette letter arbeidet, og reduserer utgifter, med å slippe inn drifts- og servicepersonale o.a.

Tjenesteleverandør- 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.

Noen av avtalene ble reforhandlet i 2023, og på et par fagområder ble leverandør endret.

I 2023 ble det også fremforhandlet følgende avtaler på vegne av alle seksjonseierne:

- Vedlikehold av teknisk skap (vannfordeling) i hver leilighet. Hver enkelt seksjonseier kan kontakte Bergen Rørteknikk for å gjøre seg bruk av den fremforhandlede avtalen, og vil selv stå for betaling da slik service tilhører seksjonseiers ansvar.
- Mulighet for å installere digital lås på leilighetsdør. Hver enkelt seksjonseier kan kontakte OBOS-nøkkelen for å gjøre bruk av den fremforhandlede avtalen, og vil selv stå for betaling.
- TV/internett (bredbånd). Avtale med Bergen Fiber for Altibox ble reforhandlet til en noe lavere pris med start 01.02.2024. Hver seksjon blir fakturert pakke-prisen på egen fakturalinje på samme OBOS-faktura som for felleskostnader.

Reparasjons- og driftsforhold

Fjernvarme/elkjele

Sameiet har helt fra start hatt en erstatningsløsning for fjernvarme med felles el-kjele. Dette i form av en avtale som ble inngått mellom EVINY (tidl. BKK) og utbygger JM. Tilkobling til ekte fjernvarme ble av EVINY utsatt til byggearbeid knyttet til ny bybanetrasé var ferdig, og er nå ytterlige utsatt i påvente av reguleringsarbeid på motsatt side av det nye bybanesporet. EVINY har i 2023 presset på at sameiet skal gå med på å endre noe av avtalen, men styret har valgt å forholde seg til gjeldende avtale hvor EVINY fakturer oss for fjernvarme mens de betjener oss med strøm.

I 2023 fikk vi trolig gjennomført de siste opprettinger av fjernvarmemålere i de leilighetene som av ulike grunner ikke fikk utført dette under EVINYs arbeid med dette i 2022. Tidligere ble leilighetene fakturert for et stipulert forbruk.

Låser og låssylindre

Det ble en del uforutsette utgifter i 2023 knyttet til bytte av en del låssylindre m.m. på fellesdører. Dørene er mye i bruk, så det er noe slitasje, men det er også en del feilbruk. Dersom dørene holdes kunstig åpne ved bruk av gjenstander ved inn-/ut- flytting, ødelegger dette motor til døren med påfølgende høye kostnader for reparasjon.

Trykk på vann og manglende varmtvann

I 2023 ble det flere episoder hvor seksjonseierne opplevde manglende vanntrykk, og enkelte episoder med mangel på varmt vann. Det er utført tiltak for å forhindre at fellesanlegget skal føre til slike situasjoner. Dog er årsaken i en del tilfeller å finne i selve leilighetene, og da ofte i forbindelse med seksjonseiers manglende vedlikehold av teknisk skap for vannfordeling. Det vises til Vibbo og tema-fanen Teknisk skap (vann).

0-stilling av glassrekkverkene i svalganger

Våren 2023 ble endelig arbeidet med å nullstille glassrekkverkene i svalgangene, utført. Gammelt betongstøv og andre partikler ble fjernet så godt som overhodet mulig. Slik nullstilling må inn på tiltakslisten med jevne mellom.

Heiser, heisdører og heisstans

Sameiets tre heiser medfører en del utgifter. Noen ganger skyldes dette brukerfeil ved at beboere mister objekter i glipen mellom dør og heis, eller at man blokkerer heisdører i åpen tilstand. Heisalarm måtte ved årsskiftet 2023-24 oppgraderes til 4G da 3G utfases. Det samme forholdet gjelder sameiets tre brannalarmsendere, som vil få en oppgradering til 4G i 2024.

Innføring av årlige tiltaksplaner og finansiering av disse

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 tiltaksliste for 2024 ble presentert for Eiermøtet for diskusjon, samt at finansiering av denne og fremtidige tiltakslister, ble drøftet.

Styret er takknemlig for bistand fra en av seksjonseierne til å få frem cirka-kostnader på en del av tiltakene.

Reklamasjonsarbeid overfor utbygger JM

En større og vedvarende sak for styrene har vært oppfølging overfor utbygger JM av gjenværende reklamasjonssaker i fellesarealet.

Styrene har over tid oppnådd enighet med JM på noen punkter, og gjennom årene måttet gi seg på andre punkter. JM har vist seg vanskelig å kommunisere med, og dersom enighet oppnås; brukt svært lang tid på utførelse. Mye av styrenes tid har gått med til å argumentere og dokumentere overfor JM, purre dem, samt kontinuerlig følge opp utførelse. Dette har ført til utgifter til juridisk assistanse og konsulentbruk.

I mai 2023 ble det oppnådd sluttføring av rust/sveis på stålsøyler, og JM utførte tiltak for å redusere vanninnrenning i garasje.

Styret så seg høsten 2023 nødt til å skifte advokat for å arbeide videre med gjenstående forhold. Skiftet ble grundig arbeidet med, og krevde i tillegg mye arbeid fra styret med å legge til rette dokumentasjon fra 2017 – 2023 for ny advokat. Styret valgte å gjøre alt dette dokumentasjonsarbeidet selv for å holde advokatutgiftene nede.

Det ble etter advokatbyttet oppnådd enighet med JM om utskifting av utendørs heller. Dog ikke full utskifting, men bytte av skadede partier. i tillegg ble det videre arbeidet med å få JM til å ta ansvar for visse forhold knyttet til bossordningen, vannproblemtikk på takterrasse i 7A samt fuktproblematikk i elementskjøter og fasadeplater i svalganger. Grunnet juridiske forhold måtte styret gi seg på et par av punktene, men har arbeidet hardt med vannproblematikk i svalgangene og i veggkonstruksjonene. Dette har medført en del ekstra utgifter til sakkyndige og advokat. Den 26. mars 2024 ble det oppnådd ny forliksavtale med JM, og arbeid på svalganger og veggkonstruksjoner starter 10. april 2024. Se også under punktet om Eiermøte.

Vannskade i 4 leiligheter

Det ble høsten 2023 oppdaget vannlekkasje fra ytterside og inn i gangene i 4 leiligheter i 5A. Forsikringssak ble opprettet. Forsikringsselskapet krevde at ytre årsak måtte repareres før indre skader ble tatt fatt i. Ytre årsak har vi adressert til JM i Forliksavtqle inngått i 2024. I dialog med eierne av de 4 leilighetene vil utbedring innendørs skje når JM har utført sitt ytre arbeide, og bli dekket av forsikringen i kombinasjon med sameiets midler. Disse tiltakene står på tiltakslista for 2024 (se eget punkt).

Renovasjonsordningen

De tre nedgravde boss-containerne har vært til besvær siden oppstart av sameiet. I perioder har sameiet levd med erstatningsløsninger.

Mot slutten av 2022 ble anlegget stengt av BIR selv og ny, midlertidig, ordning innført i form av en rekke dunker med hjul for hhv. rest- og papirsøppel. Grunnen til stengningen ble hevdet å være fremkomst for tømmebilene.

Styret arbeider med følgende aspekter ved renovasjonsløsningen: det ikke-fungerende faste anlegget, tømmeløsninger av midlertidig karakter, BIRs stengning av det faste anlegget og BIRs/Sameiets ansvar i den sammenheng.

Løsning er ikke ennå oppnådd mtp. ansvarsforhold mellom BIR og Sameiet for permanent ordning, og styret må arbeide videre med dette i 2024. Samtidig arbeides det med å finne en bedre, midlertidig løsning.

Oppfølging av ulovlighet

Heldigvis rammes vårt sameie lite av ulovligheter utløst av seksjonseierne.

Dog er det fortsatt noe avvik på at det lagres for høyt under taket i bodene, slik at det hindrer sprinkler i å sprede vann dersom disse blir utløst ved brann. Det er også noen som hensetter gjenstander i fellesgang utenfor egen bod. Dette medfører ekstra kostnader for sameiet for fjerning.

Mot slutten av 2022 ble det meldt om utenforstående som besøkte takterrasse i Inndalsveien 5 og gangen innenfor. Styret gjorde både i 2022, 2023 og inn mot starten av 2024 tiltak knyttet til dører og låsemekanismer, informasjonsplakat, kontakt med politi, utekontakt m.m. Samtidig gjorde flere beboere en god innsats med å se til at ikke-kjente personer ikke slapp inn i bygget. Trafikken avtok i lange perioder i 2023, men tok seg så opp igjen. Nye tiltak knyttet til låser er utført i 2024, og trafikken synes nå å ha opphørt.

Oppdatering av vedtekter og husordensregler

Styret startet ved årsskiftet 2022/23 å gjennomgå sameiets vedtekter for å sikre at disse var korrekte i hht. eierseksjonsloven. Styret arbeidet også med husordensreglene slik at disse tok opp i seg de reglene som har blitt praktisert de siste årene i sameiet, men som ikke var nedfelt i dokumentet. Styret innstilte på endringer på årsmøtet i juni 2023, og årsmøtet vedtok endring i vedtektene samt nye husordensregler.

Fortsettelse rydding av filer, dokumentasjon og e-postarkiver

Styret har i 2023 fortsatt arbeidet med å systematisere historisk dokumentasjon, avtaler og korrespondanse knyttet til juridiske, tekniske og driftsmessige forhold i sameiet. Dette arbeidet må fortsette i 2024.

Sameiets naboer

Vårt nærområde 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. Kronstad X, øst for vårt sameie, ble fullført i 2023, og har ført til et utøket servicetilbud i vårt nærmiljø.

I forbindelse med at nytt bybanespor nord for vårt sameie ble tatt i bruk mot slutten av 2022, klaget enkelte av seksjonseierne i Inndalsveien 5 og 5A på plagsom støy høsten 2022. Styret har i 2023 fått utført profesjonell støymåling. Fagrapport konkluderte med at innendørs overholdes grenseverdiene.

Styret tok i 2023 kontakt med naboer mot vest (murhusene ned mot Solheimsvannet) for å få til en mer strukturert dialog om ulike forhold, herunder vår felles bossordning. Det er avtalt felles årlig møte hver høst. Sameiet gav også en uttalelse til mottatt nabovarsel om endring av fasade av ett av husene mot vest.

Når det gjelder våre nærmeste naboer mot øst (mellom oss og Inndalsveien) har det kun vært kontakt om feilparkert bil.

Svane- og haneproblematikk i vårt nærområde var en gjentagende problemstilling i 2023. Styret var i skriftlig kontakt med Bergen kommune om begge forhold. Hanegaling fra naboer mot nord (på andre siden av bybanesporet mot Fyllingsdalen) ble av Bergen kommune vedtatt fjernet fra årsskiftet 2023/24, men senere forlenget til 30. juni 2024.

Svanene skal vi leve med, og det ble i 2023 satt opp folie på inngangsdør i 7A for å hindre en svane for kontinuerlig og aggressivt å krangle med sitt eget speilbilde.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 368 359.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022 og 2023.

Forsikring

Forsikring Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Inndalsveien. Det kan bemerkes at forsikringsselskapet kom med en ekstra økning etter budsjettet var lagt, noe som medfører en utgift på litt over 7.500 kroner over budsjett.

Annet

I budsjettet har styret tatt hensyn til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper, samt økt budsjettet for vedlikehold knyttet til påbegynt systematikk med tiltakslister. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 28% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Det opplyses også at advokat- og konsulentutgifter samt evt. engangsinnbetaling for inndekning av slike i forbindelse med JM-sakene, ikke er budsjettert for hverken på inntekts - eller utgiftssiden (se mer om dette under styrets arbeid) "

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7289633. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

SAMEIET INNDALSVEIEN
ORG.NR. 919 971 053, KUNDENR. 6788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 424 071	2 107 840	2 415 000	2 876 000
Andre inntekter	3	312 508	327 135	2 493	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 736 579**	**2 434 975**	**2 417 493**	**2 876 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-18 330	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-130 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-8 605	-8 248	-8 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 840	-130 615	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-543 605	-300 450	-150 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-676 495	-510 406	-798 000	-1 324 750
Forsikringer		-141 167	-128 855	-141 167	-155 000
Kommunale avgifter	9	-28 105	-25 782	-27 600	-32 000
Energi/fyring	10	-221 728	-253 827	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 966	-473 052	-501 914	-338 515
Andre driftskostnader	11	-419 336	-307 380	-463 400	-427 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 893 637**	**-2 286 945**	**-2 744 471**	**-2 947 055**
DRIFTSRESULTAT		**-157 059**	**148 030**	**-326 978**	**-71 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 704	1 179	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 704**	**1 179**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-147 355**	**149 209**	**-326 978**	**-71 055**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	149 209		
Fra opptjent egenkapital		-147 355	0		

SAMEIET INNDALSVEIEN
ORG.NR. 919 971 053, KUNDENR. 6788

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 821	0
Kundefordringer		5 772	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 505	7 796
Andre kortsiktige fordringer	13	24 800	41 133
Driftskonto OBOS-banken		385 971	839 330
Sparekonto OBOS-banken II		183 059	0
SUM OMLØPSMIDLER		**610 927**	**888 258**
SUM EIENDELER		**610 927**	**888 258**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		221 634	368 989
SUM EGENKAPITAL		**221 634**	**368 989**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 903	43 206
Leverandørgjeld		193 868	269 595
Annen kortsiktig gjeld	14	162 522	206 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		**389 293**	**519 269**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**610 927**	**888 258**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 08.05.2024
Styret i Sameiet Inndalsveien

Bjørg Totland /s/ Astrid Ådnanes /s/ Rune Vie Hafstad /s/

Olav Berge Lernes /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

Felles bolig/garasje	1 808 628
Kabel-TV	494 540
Parkeringssameiet	120 903
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 424 071**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Boligbyggelagenes inkassoforetak	2 112
Felles søppelanlegg	5 579
Ekstra innkreving	259 996
El-Billading	27 293
Etteroppgjør parkeringssameiet	17 528
SUM ANDRE INNTEKTER	**312 508**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
Kr 175 000 gjelder boligsameiet og kr 15 000 gjelder parkeringssameiet.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 460, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 605.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-345 862
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 844
K2 Taksering AS	-84 587
Brekke & Strand Akustikk AS	-43 750
Node rådgivende ingeniører AS	-63 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-543 605**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-281 720
Drift/vedlikehold VVS	-45 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 312
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 619
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-676 495**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-28 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-28 105**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-139 094
Fjernvarme	-82 635
SUM ENERGI / FYRING	**-221 728**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 400
Vaktmestertjenester	-166 705
Vakthold	-20 144
Renhold ved firmaer	-75 729
Snørydding	-109 303
Gressklipping	-24 300
Andre fremmede tjenester	-2 566
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 460
Andre kontorkostnader	-4 045
Telefon, annet	-394
Reisekostnader	-1 118
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-419 336**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 007
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 422
Renter bank	3 043
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	232
SUM FINANSINNTEKTER	**9 704**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL-bil fakturert 2024	24 800
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 800**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Parkeringssameiet	-162 522
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-162 522**

PARKERINGSSAMEIET

Innbetalte felleskostnader	111 600
SUM INNTEKTER	**111 600**
Tilbakebetaling sameiet iht avtale	103 788
Styrehonorar parkeringssameiet	15 000
Arbeidsgiveravg parkeringssameiet	2 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**120 903**
Resultat pr 31.12.23	**-9 303**

Til årsmøtet i Sameiet Inndalsveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inndalsveien** som viser et underskudd på kr 147 355. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 årsrapport og 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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland 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 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

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 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Presentasjon av styrekandidater for årsmøtet 28. mai 2024

Bjørg Totland (styreleder) – ikke på valg:

Bjørg ble på årsmøtet i 2022 valgt som styreleder for 1 år. På årsmøtet i 2023 ble hun valgt som styreleder for 2 nye år. Bjørg er nå 63 år, og har to barn som sammen eier leilighet i Inndalsveien 5A.

Bjørg har en yrkesmessig bakgrunn med lederstillinger i både offentlig, privat og frivillig sektor, bl.a. innen eiendomsfag og planfag. Hun har også innehatt er en rekke tillitsverv, og er av natur en engasjert person som pleier å bidra til struktur, planmessig arbeid og økonomisk fokus.

Astrid Elina Ådnanes (styremedlem) – ikke på valg:

Astrid kjøpte seg leilighet i sameiet i 2022. Hun har bakgrunn som bygningsingeniør, og jobber for tiden med planforvalting og planlegging i Statens vegvesen.

Astrid styremedlem i 2023, og har fungert som kombinert nestleder, sekretær og altmulig-kvinne. Astrid synes vi har et fint sameie som hun er opptatt av at fortsetter å være attraktivt både for eierskap og å bo i.

Petter Tran (styremedlem):

Petter er 29 år gammel og har bodd i Inndalsveien siden 2019.

Med bakgrunn som gründer og med stort engasjement i lokalt næringsliv, ønsker han i styret for Sameiet Inndalsveien å bidra med det han kan og med det nettverk han har.

Ingrid Hitland (styremedlem):

Ingrid er 66 år, bosatt i Møllendalsvegen i Bergen. Hun er utdannet sivilingeniør innen kommunalteknikk med tillegg i økonomi og ledelse. Har jobbet som konsulent og siden som leder i ulike selskaper i BIR-konsernet. De siste 16 årene har hun vært daglig leder i BIR Ressurs. Nylig blitt pensjonist, men har fortsatt lyst å bruke sin kompetanse og arbeidskapasitet og ønsker derfor å påta seg styreverv, men i første omgang kun for 1 år.

Hun har drevet frivillig arbeid i mange år og gjennom dette hatt mange tillitsverv. Har også sittet som varamedlem i styrene i Eviny Termo og i Bergen Carbon solutions.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Alice Bigom	Gerd Soldal Dir. tlf.: 5556 6421	201433395/39	121018

Merknad [NR1]: Datoen blir automatisk endret når dokumentet blir sendt til godkjenning/journalføring

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 159 Bnr 457
Adresse	:	Inndalsveien 7 A, hus 2 og 3 – felt BB2 og BB3
Tiltakshaver	:	Jm Norge AS Avd Bergen
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.08.2018 (tilleggsdokumentasjon mottatt 11.10.2018). Søknaden gjelder tiltak godkjent den 13.02.15 og tillatelse til endring datert 18.09.15 og 30.11.17.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- **Oppføring av nybygg for boliger og anlegging av utomhusanlegg.**

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

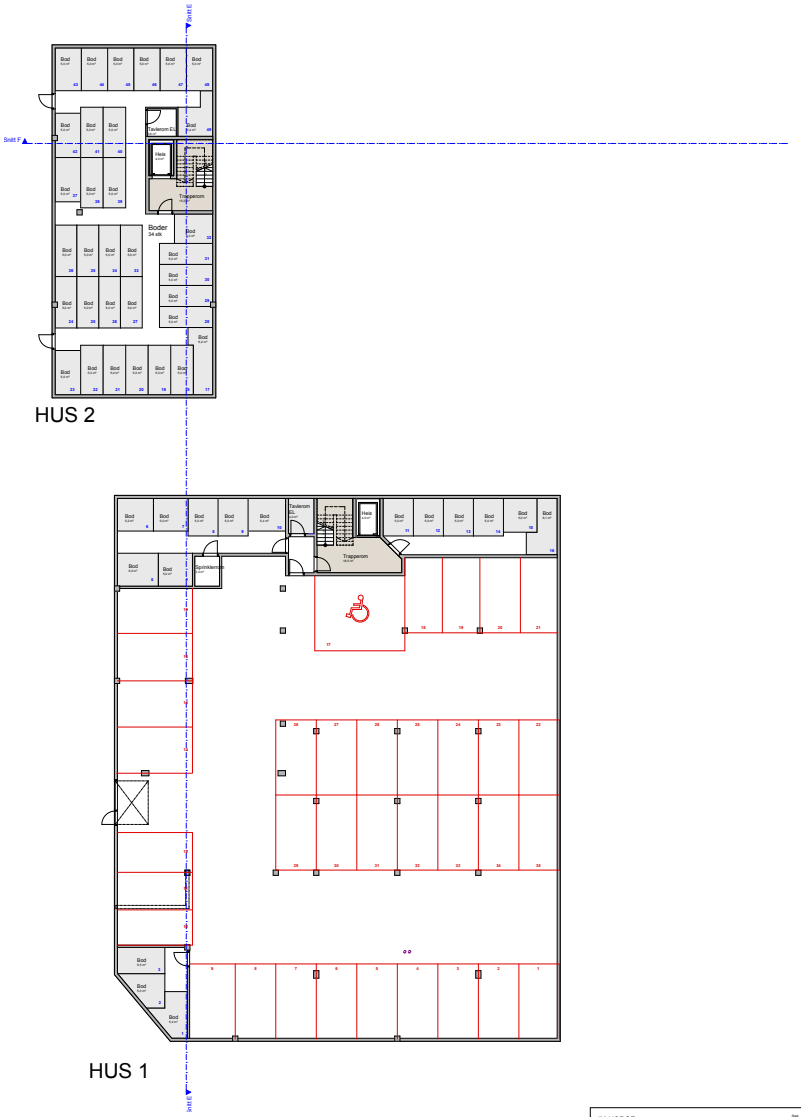
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

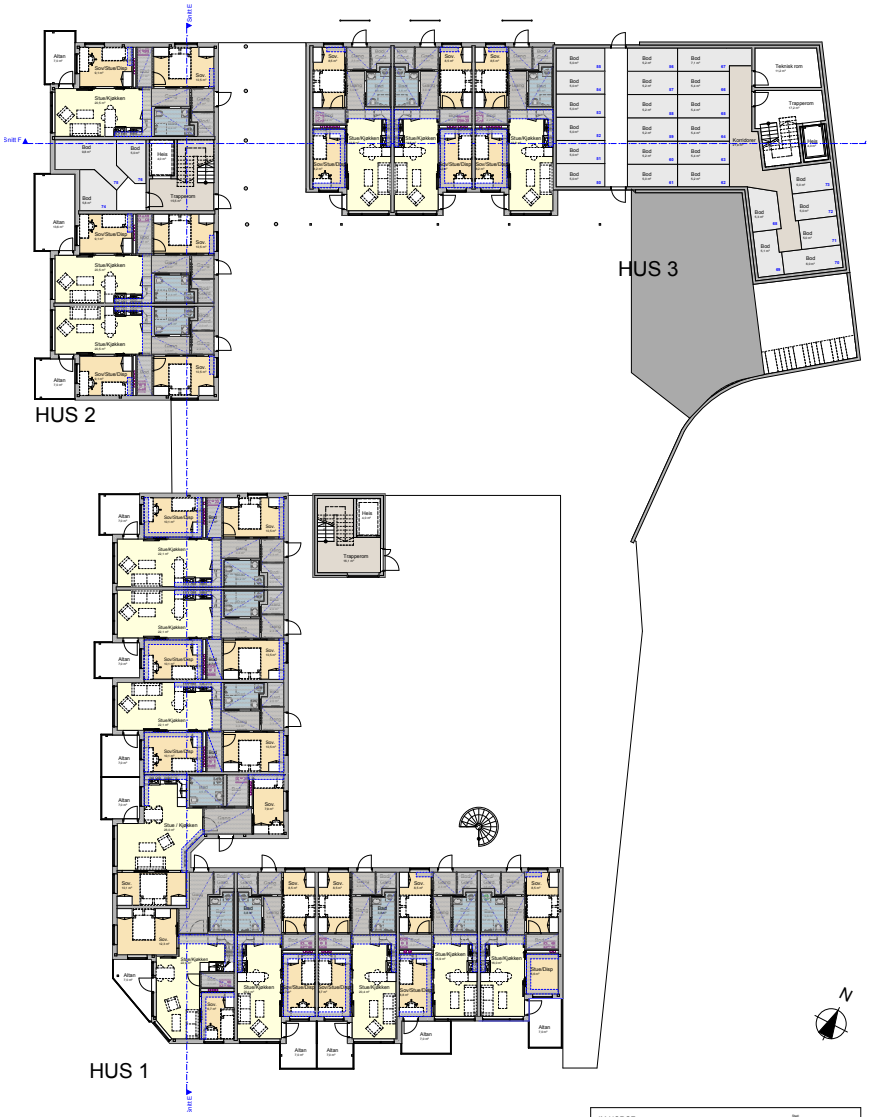
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Jm Norge AS Avd Bergen, Postboks 453, 1327 LYSAKER

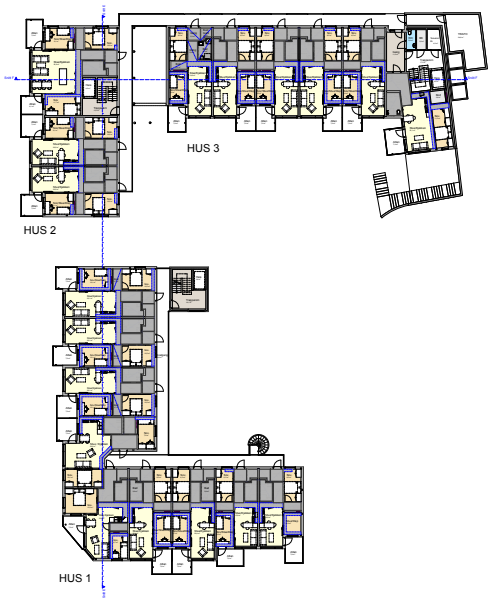
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
U. etasje
PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Forprosjekt
A10.10.16_S



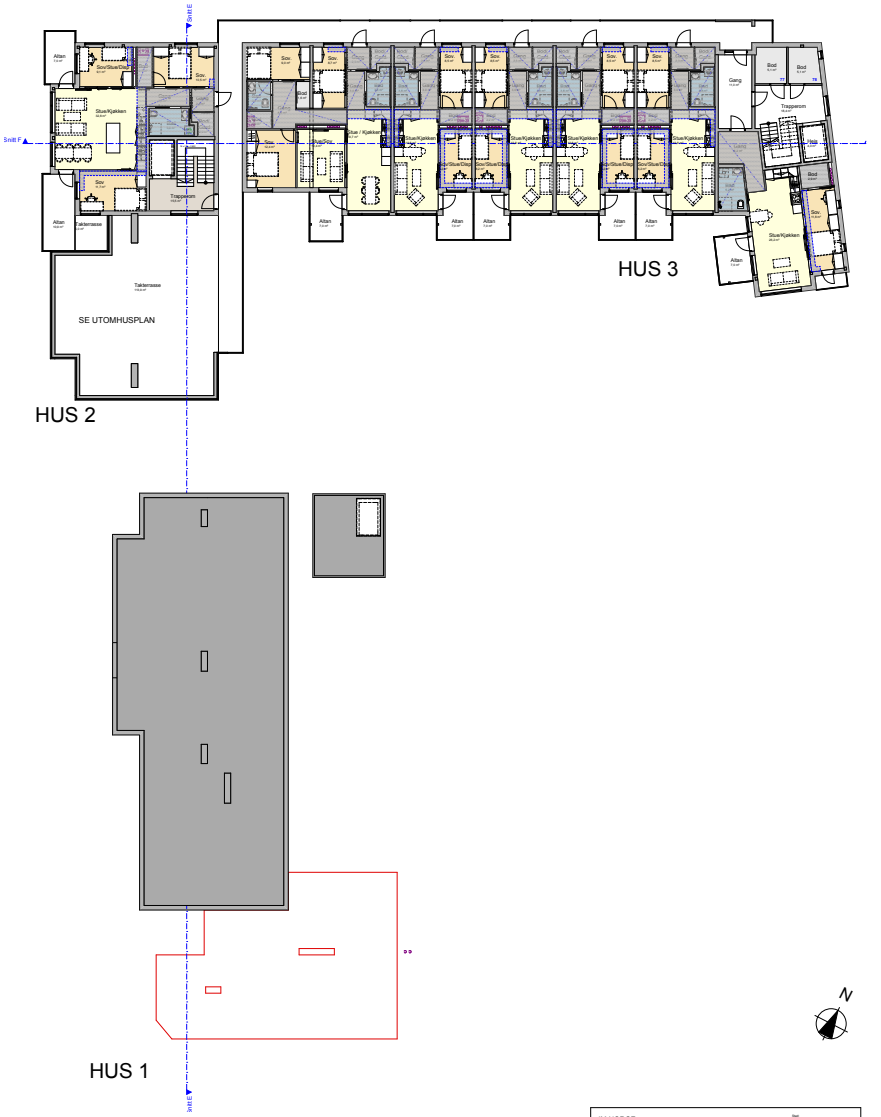
JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
1. Etasje
PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Forprosjekt
A10.10.17_S


HUS 3
HUS 2
HUS 1

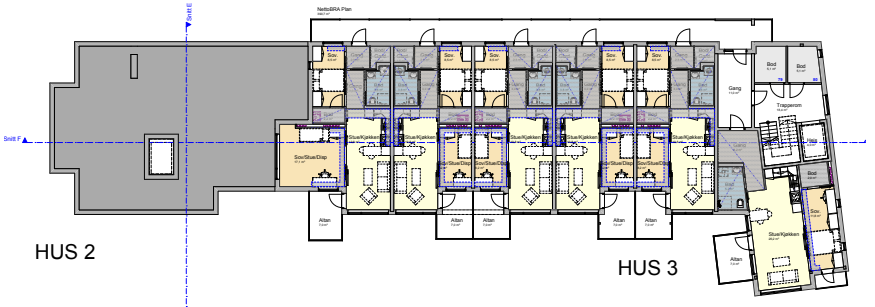

HUS 3
HUS 2
HUS 1



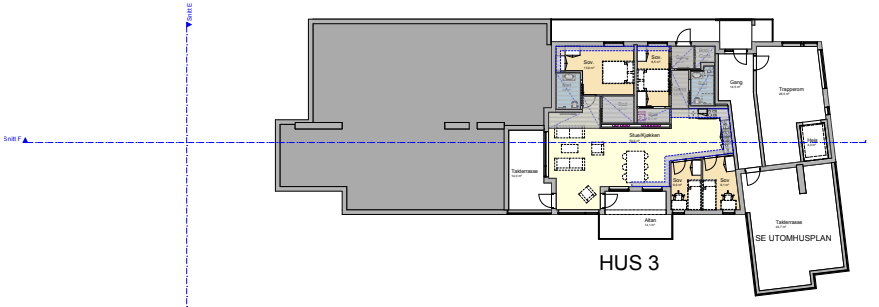
JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
4. Etasje (tak)
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Tegningsnr. A10.10.20_S
Forprosjekt



JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
5. Etasje (tak)
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Tegningsnr. A10.10.21_S
Forprosjekt



JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
6. Etasje (tak)
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Tegningsnr. A10.10.22_S
Rev.
Forprosjekt

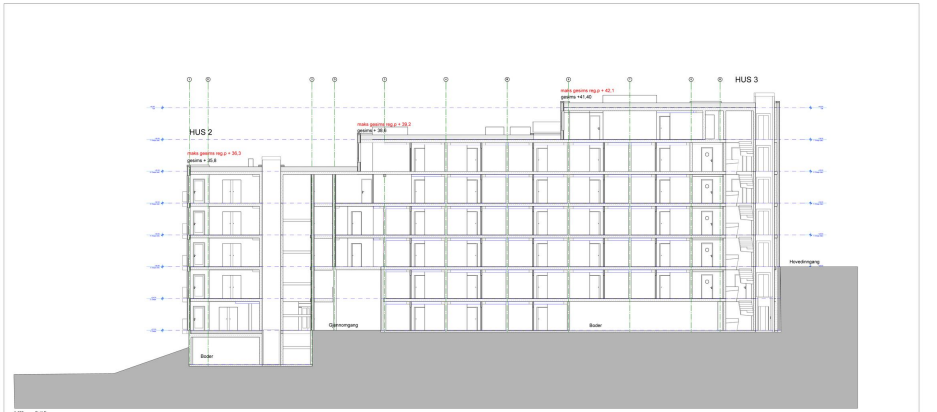


JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
7. Etasje (tak)
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr. 200705902
Tegningsnr. A10.10.23_S
Rev.
Forprosjekt



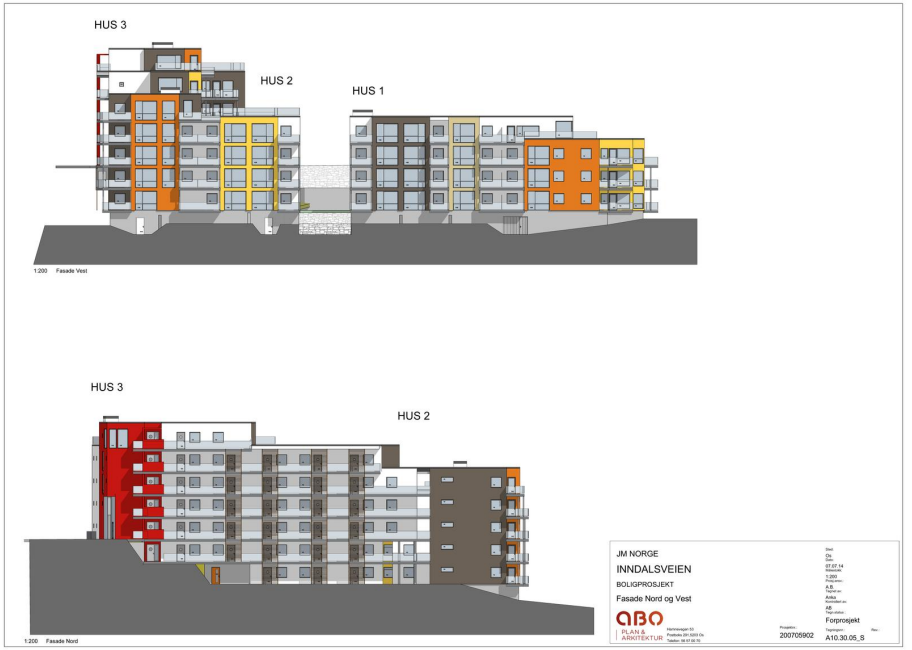
1: 100 Snitt E

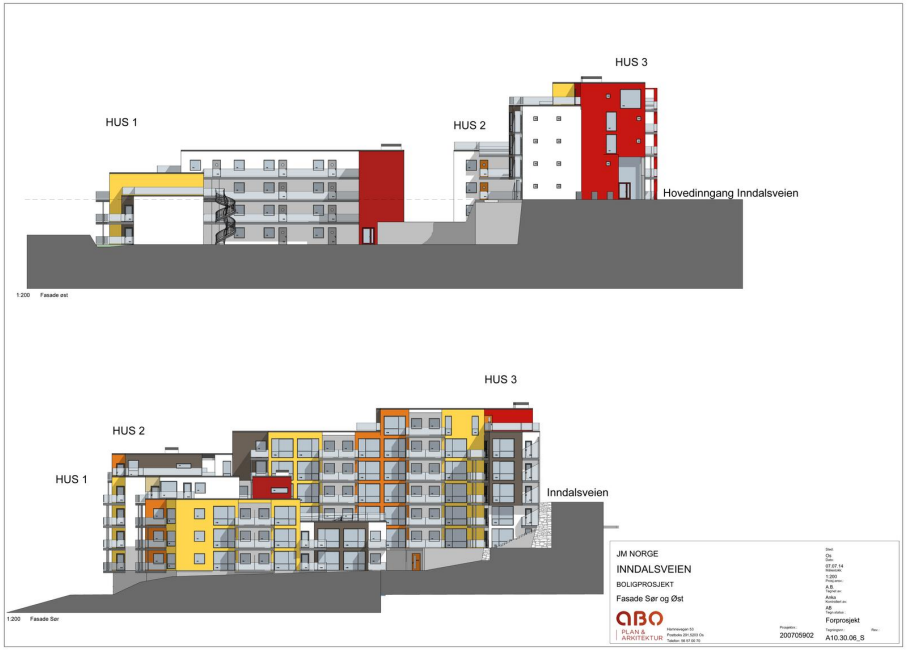
JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
Snitt E
Fargeskjelt
20070902
A10.20.05



1: 100 Snitt F

JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
Snitt F
Fargeskjelt
20070902
A10.20.06


HUS 3
HUS 2
HUS 1
1:200 Fasade Vest
HUS 3
HUS 2
1:200 Fasade Nord
JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
Fasade Nord og Vest
QBO
PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr.
200705902
Forprosjekt
A10.30.05_S


HUS 3
HUS 1
HUS 2
Hovedinngang Inndalsveien
1:200 Fasade øst
HUS 3
HUS 2
HUS 1
Inndalsveien
1:200 Fasade Sør
JM NORGE
INNDALSVEIEN
BOLIGPROSJEKT
Fasade Sør og Øst
QBO
PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr.
200705902
Forprosjekt
A10.30.06_S

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/457/0/0
Utlistet 21. mars 2025

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, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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
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	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,2 m²)
61140000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,1 m²)
70520000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)
19200000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)
70520000	3031 - Turvei	< 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
66430000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN	202220575	13,7 %

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
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
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
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
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
17190004	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD	3	201912562
71140000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81 MFL., DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	2	202224850
-	35	Årstad, gnr. 159 bnr. 959 mfl., Mindemyren felt S17	5	201919622
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
159/94	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 21. mars 2025

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

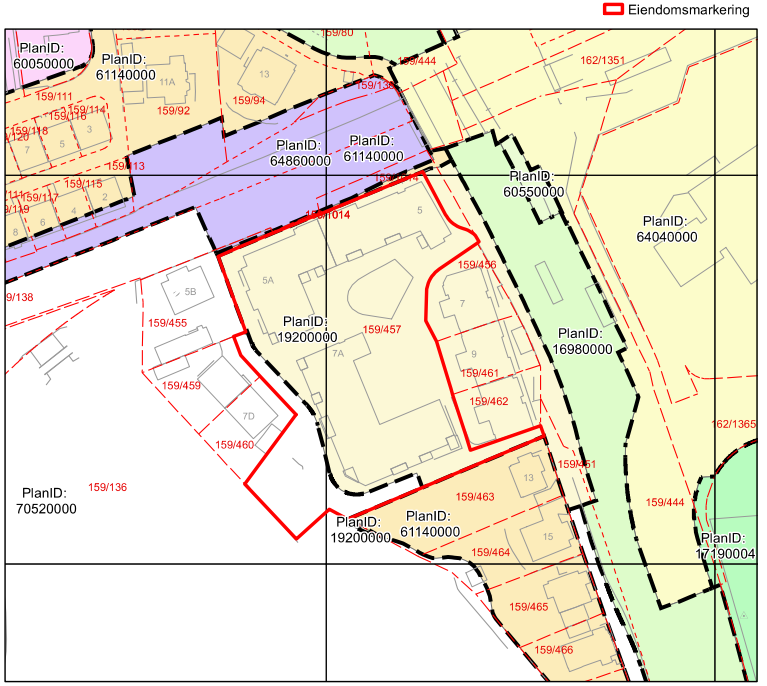
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 21.03.2025 Adresse: Inndalsveien 5A m.fl.

N

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:
19200000, 61140000, 70520000



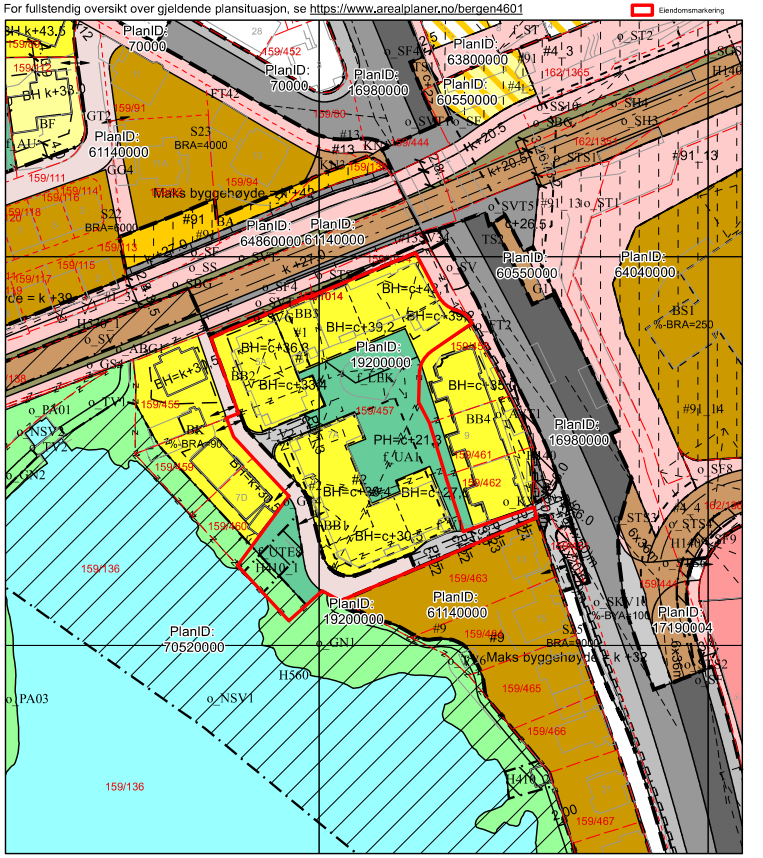
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 21.03.2025 Adresse: Inndalsveien 5A m.fl.

N

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



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
- 91 - Anlegg- og riggomr.

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)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 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
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2060 - Kollektivnett
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

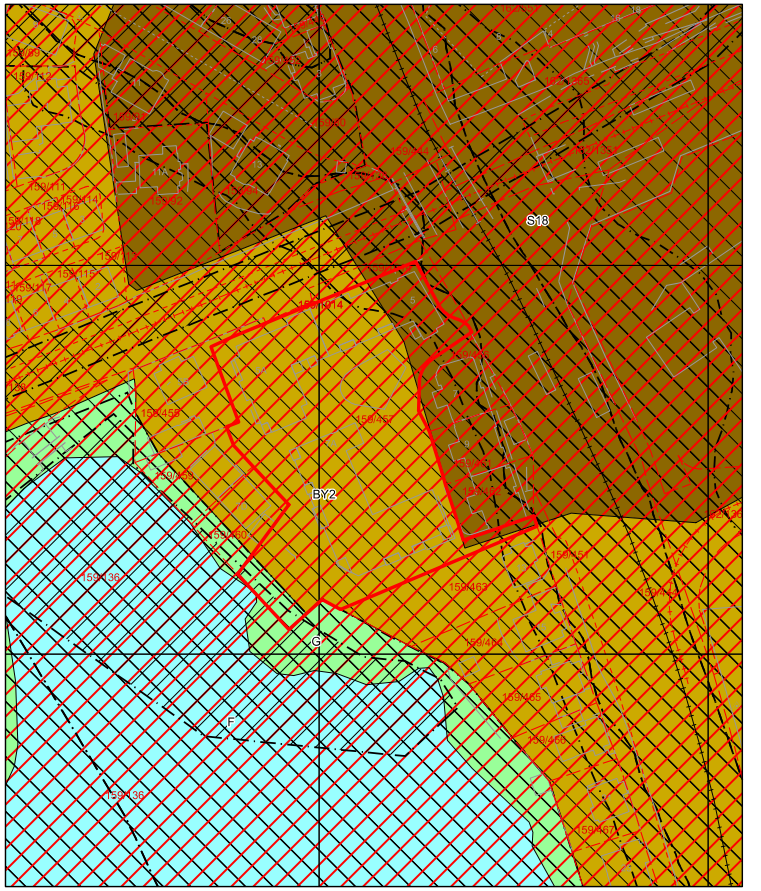
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.03.2025

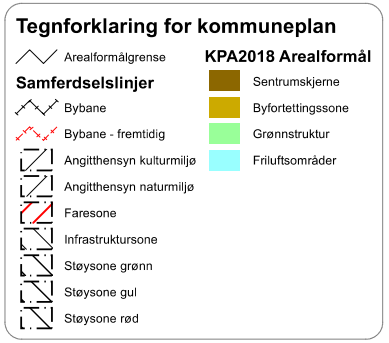
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Adresse: Inndalsveien 5A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




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

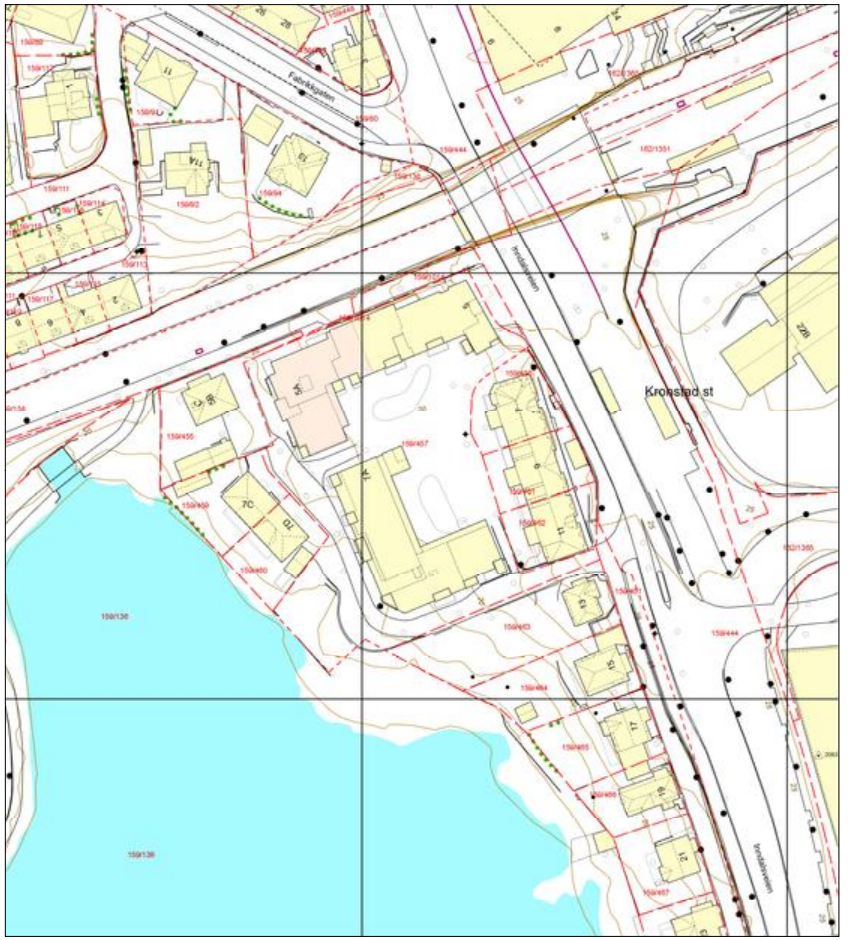
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 21.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/457/0/30
Adresse: Inndalsveien 5A, 5063 BERGEN

N



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0025/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inndalsveien 5 5063 BERGEN

Betegnelse: Gnr 159, bnr 457, snr 43 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no