



aktiv.

Inndalsveien 5, 5063 BERGEN

**Strøken topp- og endeleilighet.
Fast garasjeplass. Heis. Solrik
privat takterrasse og balkong.
Nydelig utsikt. Usjenert.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage og Anna Hjelle har gleden av å presentere Inndalsveien 5! Dette er leiligheten for deg som vil ha et bekymringsfritt hjem med lave boutgifter, midt i smørøyet, men samtidig skjermet fra bråk og støy.

Verdt å nevne:

Ingen innsyn

Solrik og usjenert privat takterrasse med flott utsikt

Toppetasje med trappefri adkomst

Fast garasje plass med opplegg for lader

Lave strøm- og fellesutgifter med TV og internett inkludert

Balansert ventilasjon m/ varmegjenvinning

Fjernvarme fra radiator

Umiddelbar nærhet til bybanelinjer 1 og 2, dagligvare, HVL, m.m.

Arealeffektiv planløsning og mye oppbevaringsplass

Felles takterrasse og skjermet bakgård m/ lekeplass

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Felleskostn.: Kr 3 367,-
Selger: Ida Selseth

Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 457
Gnr. 159, bnr. 457
Snr. 79
Oppdragsnr.: 1505250206

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 4017.5 m²
Soverom: 2

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	56
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod i kjeller.

7. etasje

BRA-i: 53 m² Entré(4,3m²), gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,5m²), soverom(8,2m²), stue og kjøkken(21,2m²), bod(2,1m²).

TBA fordelt på etasje

7. etasje

21 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 7m² og takterrasse på 14m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4017.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Grønn og skjermet bakgård med lekeplass og sittegrupper. Tre felles takterrasser.

Beliggenhet

Bo sentralt, usjenert og vedlikeholdsritt - med nydelig utsikt over Solheimsvatnet!

Velkommen til Inndalsveien 5! En moderne og innflyttingsklar leilighet med en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og fredelig atmosfære. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig midt i smørøyet, med alt du trenger i hverdagen like utenfor døren.

Med Kronstad X som nærmeste nabo, har du Bybanen linje 1 og 2 ligger kun et

steinkast unna. Herfra har du rask og enkel tilgang til hele byen, enten du skal til Bergen sentrum, Flesland, Fyllingsdalen eller Haukeland. Med bare 2 stopp til Sletten Senter har du også rask vei til blant annet Meny, Vinmonopol og et utvidet shoppingtilbud. Bybanen tar deg til Bergen Sentrum på åtte minutter.

Rett over gaten finner du Kiwi, Godt Brød, apotek, og SIBs nye treningssenter på hele 4 000 kvm. Det er kun 2-3 bybanestopp til SATS Nygård, SATS Oasen og SATS Wergeland.

Det er kort vei til HVL og Brann Stadion, og med Ulriken og Solheimsvatnet i nærheten er det kort vei til både natur og rekreasjon. Start dagen med en tur rundt vannet, før du tar deg en velfortjent bolle på Godt Brød! Det er også kort vei til sykkel tunnelen mellom Kristianborg og Fyllingsdalen. Området byr med andre ord på et rikt utvalg av tur- og fritidsmuligheter, perfekt for aktive dager!

Leiligheten ligger i 7. etasje med heis. Her er det ingen innsyn, og trinnfri adkomst. Den skjermede balkongen er perfekt for å nyte morgenkaffen. På den private takterrassen har du solen fra tidlig morgen til solnedgang. Tre felles takterrasser gir ekstra uteplass med panoramautsikt - perfekt for større sammenkomster på fineværsdagene.

Nabolaget er hyggelig og variert, med både studenter, par og pensjonister, som skaper et godt og balansert bomiljø. Her bor du stille og tilbaketrukket, samtidig som du har alt du trenger like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 0.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 1.1 km
Årstad videregående skole 0.7 km
NTG Brann Stadion 1.2 km

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 0.6 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 år) 0.7 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 år) 0.8 km

Sport

Haukelandshallen (aktivitetshall) 0.5 km

Nymarksbanene (Ballspill, fotball) 0.7 km

Sammen Kronstad 250 meter

MOVA Kronstad 700 meter

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med platekledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år, 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polise/avtalenr. 7289633

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Hengt opp høyskap på badet

Arbeid utført av Byggmester Atle Karlsen AS

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

Ja

Byttet kledning i svalgang av utbygger sommeren 2024. Gjaldt bl.a. en del manglende skruer, noen beslag som ikke er festet godt nok, et par feilmonterte ringeklokker, duk som ikke er fjernet, samt ett punkt hvor det var fukt. Kjenner ikke til at det har vært problemer etter dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Er lagt opp strøm til parkeringsplassen med egen strømmåler. Kun vanlig stikkontakt.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Skjeggkre i 2 leiligheter i 2021, kollektiv bekjempelse i hele blokken oktober 2021. Ikke observert noen skjeggkre i min leilighet.

Tilleggs kommentar:

2021/2022 var det et problem med uvedkommende som oppholdt seg i gangen i 7. etg i fellesarealet. Ikke vært et problem etter det ble montert lås på dørene i 7 etg.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

7.etg: 53 m² BRA / 53 m² BRA-i

0.etg: 5 m² BRA / 0 m² BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

7. etg: Entré(4,3m²), gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,5m²), soverom(8,2m²), stue og kjøkken(21,2m²), bod(2,1m²).

Leiligheten har sørvendt balkong og vestvendt terrasse.

I tillegg medfølger fast garasjeplass med opplegg for lader og en ekstern bod på 5 m² i kjelleren.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig entré. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Stor garderobe sørger for god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 21,2 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en flott utsikt! Her har du sollyset fra tidlig morgen til sen kveld. Det største vinduet er selvsensende. Den åpne løsningen med kjøkkenøy gir en sosial utforming, som er perfekt når man har gjester! Romslig og tidløst kjøkken fra Marbodal. Her får du god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet fliser. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn med pyrolyse og dampfunksjon, induksjonsplatetopp kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Balkong og terrasse |

Herfra kommer vi ut til en privat takterrasse, målt til hele 14m². Terrassen er vestvendt,

med sol fra tidlig morgen til solnedgang. Fra stuen kommer du også ut til en sørvendt balkong, målt til 7 m². Her sitter du skjermet fra vær og vind, perfekt for å nyte morgenkaffen!

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, målt til 8,5 m² og 8,2 m². Her er det god plass til å innrede med dobbelseng og garderobe. Det ene soverommet er i dag innredet som en koselig TV-stue.

Bad |

Lyst og helfliset bad med mye oppbevaringsplass. Badet er levert av Iconic Nordic Rooms (INR). Et stilrent uttrykk gir en følelse av hverdagsluksus. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skuffer, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Oppvarmet gulv (fjernvarme) sørger for at du alltid trår ut på varme fliser.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en tørr og romslig bod i kjelleren, målt til 5 m².

Garasje |

Det medfølger en fast garasjeplass med opplegg for lader. Har du ikke behov for parkering er det mulig å leie den ut.

Andre opplysninger:

- Sikringsskap er montert i innvendig bod og inneholder automatsikringer.
- Varmtvannstanken er felles for sameiet.
- Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Rør-i-rør vannforsyningsrør.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Oppført lettvegg og montert skyvedør mellom stue og soverom i 2019. Utført av firma.
- Montert vegghengt skap på bad i 2019. Utført av firma.
- Satt inn kjøkkenøy i 2021.
- Malt tak og vegger.
- Ny kledning i svalgang og ny ringeklokke i 2024.
- Stekeovnen er oppgradert, har både pyrolyse og enkel dampfunksjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger fast garasjeplass med opplegg for lader og egen strømmåler. Sameiet har fem gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

TRYG Forsikring

Polisenummer

7289633

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon, radiator med vannbåren varme og vannbåren varme i gulv på bad.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk utgjør ca. 2 000 kWh.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 15 074

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år. Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og er beregnet til 5 456 kr i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 017 365

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 069 459

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

55/4543

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, sameiets driftskostnader, drift av garasje og felles forsikring.

Driftskostnader inkluderer vedlikehold, vaktmester, forretningsfører, trappevask, snømåking, heis, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 367

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 7 329

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Inndalsveien

Organisasjonsnummer

919971053

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det var for 2023 budsjettert med et underskudd. Regnskapet viser et mindre underskudd enn budsjett. Underskuddet for 2023 får sin dekning i tidligere opptjent egenkapital.

Felleskostnaden ble økt noe ved inngangen til 2024 og igjen økt ved inngangen til 2025. Økningen skyldes i hovedsak generell prisøkning.

Det må 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.

Resultatet for 2024 overføres til egenkapital. Årsmøtet tar til etterretning at store deler av egenkapitalen vil anvendes i 2025 for å tillate overskridelser av budsjett i 2025 grunnet årsforskyvning av kostnader samt behov for å dekke evt. overskridelser på tiltaksliste i 2025.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 457, seksjonsnummer 79 i Bergen

kommune. Gårdsnummer 159, bruksnummer 457, seksjonsnummer 80 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/457/79:

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

10.08.2017 - Dokumentnr: 862069 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/4543

14.12.2017 - Dokumentnr: 1405012 - Reseksjonering

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/4916

Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg bolig", datert 12.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig til privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og uteoppholdsareal. For nærmere informasjon se vedlagt planinfo.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 19200000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 20.05.2014
Saksnr 200407818.
Dekningsgrad 83,8 %

PlanID 70520000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 30.10.2024 202220660
Dekningsgrad 16,2 %

PlanID 61140000
Plantype 34
Plannavn ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 27.04.2015 201737864
Dekningsgrad < 0,1 % (650,7m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 19200000

Reguleringsformål 113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad 56,5 %

PlanID 19200000

Reguleringsformål 1600 - Uteoppholdsareal

Dekningsgrad 18,2 %

PlanID 70520000

Reguleringsformål 2014 - Gatetun/gågate

Dekningsgrad 8,1 %

PlanID 19200000

Reguleringsformål 2010 - Veg

Dekningsgrad 5,1 %

PlanID 70520000

Reguleringsformål 1600 - Uteoppholdsareal

Dekningsgrad 5,1 %

PlanID 19200000

Reguleringsformål 1610 - Lekeplass

Dekningsgrad 3,9 %

PlanID 70520000

Reguleringsformål 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Dekningsgrad 3,0 %

PlanID 19200000

Reguleringsformål 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 61140000

Reguleringsformål 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Dekningsgrad < 0,1 % (0,2 m²)

PlanID 61140000

Reguleringsformål 2015 - Gang- sykkelveg

Dekningsgrad < 0,1 % (0,1 m²)

PlanID 70520000

Reguleringsformål 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²)

PlanID 19200000

Reguleringsformål 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²)

PlanID 70520000

Reguleringsformål 3031 - Turvei

Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 70520000

Sonetype 410 - Krav vedr. infrastr.

Dekningsgrad 3,2 %

PlanID 70520000

Sonetype 560 - Bevaring naturmiljø

Dekningsgrad 3,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 19200000

Reguleringsformål 2 - Vilkår, bruk

Dekningsgrad 28,7 %

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID 66430000

Plantype 35

Plannavn ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN

Saksnr 202220575

Dekningsgrad 13,7 %

Kommuneplan

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000

Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse Byfortettingssone
Områdenavn BY2
Dekningsgrad 87,2 %

PlanID 65270000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse Sentrumskjerne
Områdenavn S18
Dekningsgrad 9,8 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse Grønnstruktur
Områdenavn G
Dekningsgrad 3,0 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 6700 - Friluftsområde
Beskrivelse Friluftsområder
Områdenavn F
Dekningsgrad < 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn 390_1
Beskrivelse Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 60550000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG
DEPOT FOR BYBANEN
Planstatus 3
Saksnr 200816556

PlanID 63800000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE
Planstatus 3
Saksnr 201319978

PlanID 16980000
Plantype 30
Plannavn ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI -
WERGELAND
Planstatus 3
Saksnr 201014884

PlanID 64040000
Plantype 34
Plannavn BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,
DELSTREKNING 1, NONNESETER -
KRONSTAD
Planstatus 3
Saksnr 201423440

PlanID 64860000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING
2 - MINDEMYREN
Planstatus 3
Saksnr 201737864

PlanID 70000
Plantype 30
Plannavn ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD
Planstatus 4

PlanID 60050000
Plantype 35
Plannavn ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B
Planstatus 3
Saksnr 200507190

PlanID 9730000
Plantype 21
Plannavn ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Planstatus 3
Saksnr 199507335

PlanID 17190004
Plantype 31
Plannavn ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD
Planstatus 3

Saksnr 201912562

PlanID 71140000

Plantype 35

Plannavn ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81 MFL., DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN

Planstatus 2

Saksnr 202224850

Plantype 35

Plannavn Årstad, gnr. 159 bnr. 959 mfl., Mindemyren felt S17

Planstatus 5

Saksnr 201919622

PlanID 66520000

Plantype 35

Plannavn ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN

Planstatus 1

Saksnr 202220596

Det planlegges nye boliger på trekanten mellom bybanetraséen, Fabrikkgaten og Kronhaugen. Her er det planlagt å oppføre tre bygg på til sammen 3800 kvm med felles grønt uteoppholdsareal.

PlanID 70510000

Plantype 35

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

Planstatus 5

Saksnr 202026661

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 159/94

Bygningsnr 23675919

Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig

Status Bygning godkjent for riving/brenning

Dato 19.03.2018

Saksnr 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.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 100 (Omkostninger totalt)

157 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 947 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjon: 1% av salgssum inkl. mva.

Boligfoto: 8 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 19 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no

Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

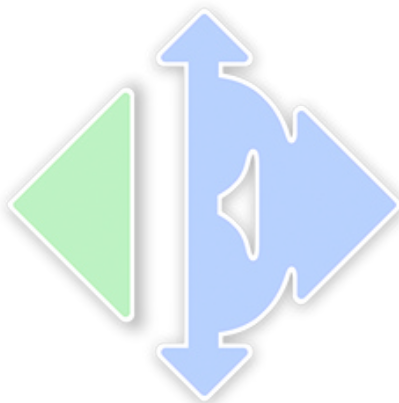
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

29.07.2025

Vedlegg

Leilighet
Inndalsveien 5
5063 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 30/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 457
Hjemmelshaver:	Ida Selseth
Seksjonsnummer:	79
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2017
Tomt:	4 018 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ida Selseth
Befaringsdato:	25.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med sittegrupper, lekeplass og noe grøntareal. Felles takterrasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Bjørg Totland

Kontaktperson: Bjørg Totland

Beliggenhet:

Beliggenhet på Kronstad rett utenfor Bergen Sentrum. Leiligheten ligger sentralt på Kronstad, med kort gangavstand til bybanestopp, HVL, butikk, post, Haukeland sykehus, Haukelandshallen og Brann Stadion. På Kronstad ligger også Kronstad hovedgård, Krohnsminde idrettsplass, Kronstad skole, Hunstad skole, Gimle skole, Møllebakken skole, Årstad videregående skole, Kunstsolen i Bergen, Adventkirken, Den Evangelisk- Lutherske Frikirken, tidligere Kronstad stasjon og tettbebygde boligområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 919 971 053

Navn/foretaksnavn: SAMEIET INNDALSVEIEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 27.11.2017

Stiftelsesdato: 09.11.2017

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7m².

Fra stuen er det utgang til takterrasse på 14m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Oppført lettvegg og montert skyvedør mellom stue og soverom i 2019.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7. Etasje	53	0	0	21	51	2
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	53	5	0	21	51	7
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(4,3m²), gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,5m²), soverom(8,2m²), stue og kjøkken(21,2m²), bod(2,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

30/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7m².

Fra stuen er det utgang til takterrasse på 14m².

Merknader:

6. VVS

TG 1**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG iu****6.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1****6.3 Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250206	

Selger 1 navn
Ida Selseth

Gateadresse	
Inndalsveien 5	

Poststed	Postnr
BERGEN	5063

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

7289633

Document reference: 1505250206

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hengt opp høyskap på badet
Arbeid utført av	Byggmester Atle Karlsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byttet kledning i svalgang av utbygger sommeren 2024. Gjaldt bl.a. en del manglende skruer, noen beslag som ikke er festet godt nok, et par feilmonterte ringeklokker, duk som ikke er fjernet, samt ett punkt hvor det var fukt. Kjenner ikke til at det har vært problemer etter dette.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er lagt opp strøm til parkeringsplassen med egen strømmåler. Kun vanlig stikkontakt.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre i 2 leiligheter i 2021, kollektiv bekjempelse i hele blokken oktober 2021. Ikke observert noen skjeggkre i min leilighet.

Document reference: 1505250206

Tilleggskommentar

2021/2022 var det et problem med uvedkommende som oppholdt seg i gangen i 7. etg i fellesarealet. Ikke vært et problem etter det ble montert lås på dørene i 7 etg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Selseth	7623e30c3150893736700 ba4c0c3cc93de5fd8f2	30.06.2025 12:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

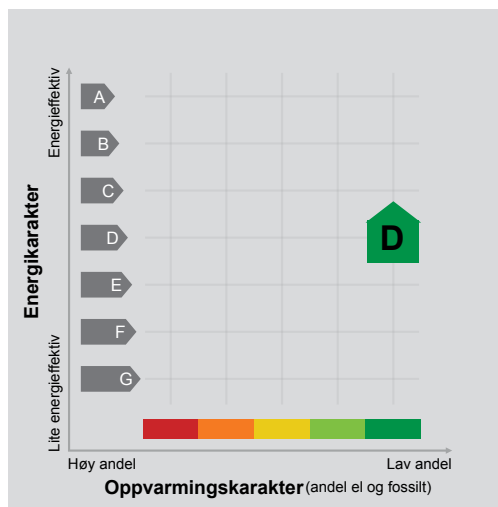
Document reference: 1505250206

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Inndalsveien 5
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	457
Seksjonsnummer	79
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300487038
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	Energiattest-2025-140481
Dato	26.06.2025



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

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

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

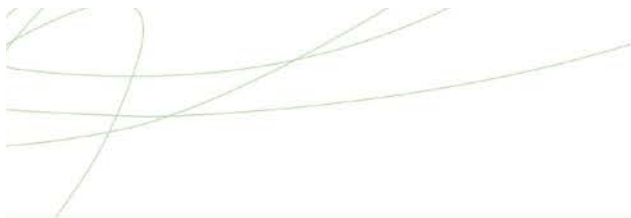
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 4 657 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 984 kWh elektrisitet	2 673 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 53
Ant. etg. med oppv. BRA: 7
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Inndalsveien 5 - Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

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

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Gimle Oppvekststun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	13 min

«Sentralt, men stille. Korte avstander og bra kollektivtilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

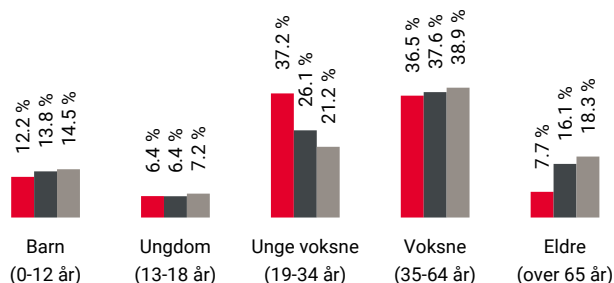
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gimle Oppvekststun barnehage (0-5 år) 55 barn	8 min 0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 ... 45 barn	9 min 0.7 km
Kronstad Oppvekststun barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Kronstad X	4 min
Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	4 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



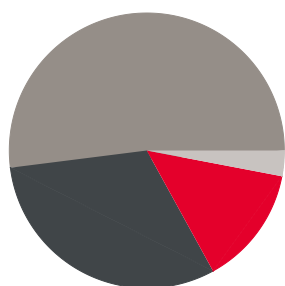
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽	Haukelandshallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Nymarksbanene Ballspill, fotball	9 min 🚶 0.7 km
🚴	Sammen Kronstad	3 min 🚶
🚴	MOVA Kronstad	7 min 🚶

Boligmasse



14% enebolig
31% rekkehus
52% blokk
3% annet

«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bergen Storsenter

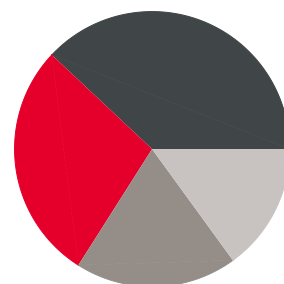
5 min 🚗



Apotek 1 Kronstad

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



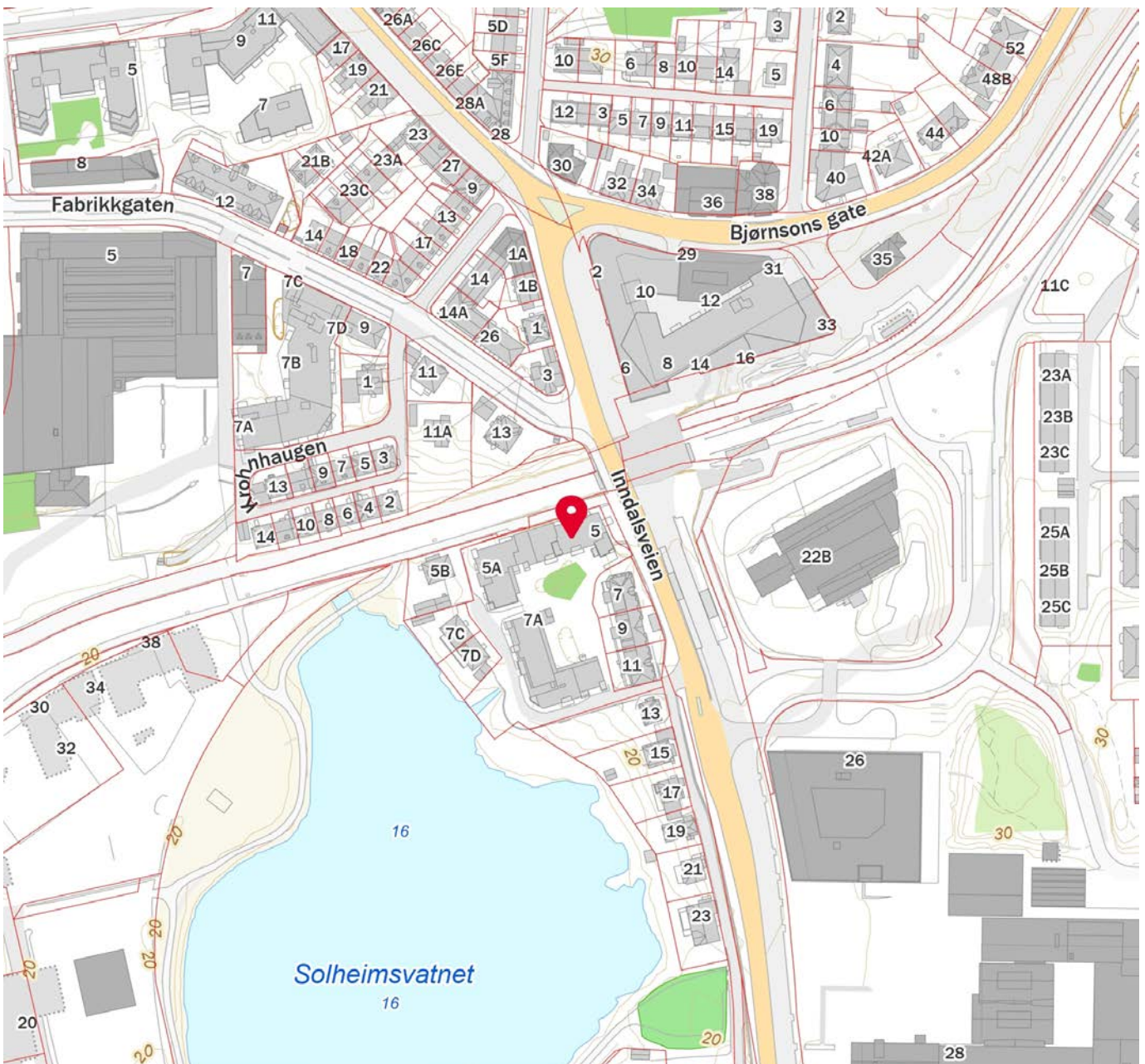
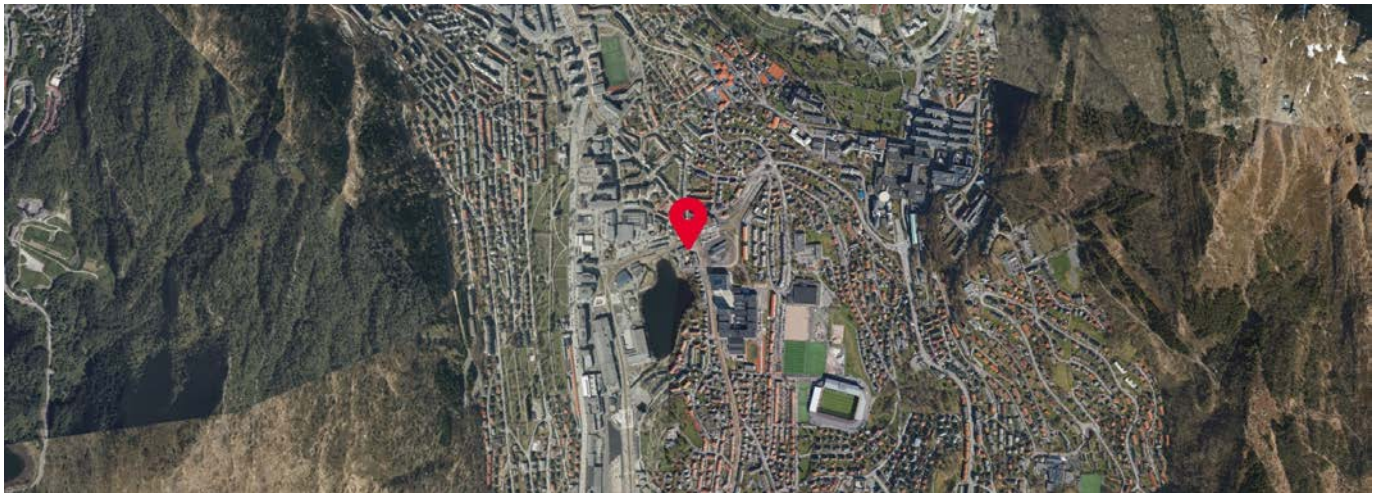
0%

53%

Nymark/Svaneviken
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 budsjettet 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 friskluftsinntaket 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 friskluftsintak 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."

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	Björg Totland
Nestleder	Steinar Hunskaar (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	Björg 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@styrommet.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 engangsinnbetalinger. 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 tiltakslistene samt evt. andre viktige forhold.

Økonomi

Regnskapet 2023 viser et underskudd for Sameiet Inndalsveien, men mindre enn budsjettet 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 budsjettet 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 (gårds plass 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 ytterligere 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 fakturerer 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 tiltakslistene, 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 slutføring 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 gjestående 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 Forliksavtgle 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, tømme løsninger 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 gjentakende 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 tiltakslistene. 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 budsjettet 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

Bjørge 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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 rettviseende 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
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 rettviseende 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 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 planforvaltning 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.

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 budsjettet 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 rekruttere 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 Adnanes /s/

Aud-Marit Næss /s/

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Inndalsveien

Org.nr. 919971053

Vedtatt av årsmøtet 28.05.2024

INNHALDSFORTEGNELSE

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 UMLEIE	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 henges 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. Styret kan dog avgjøre mindre tilleggsarbeider i fellesarealet til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.

2.9 De felles takterrassene er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for alle beboere. Ta gjerne med en gjest eller to, men aldri til fortrenghet 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 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.

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 under «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 tillatt å feste gjenstander til i tekniske installasjoner i boden, som rør, strømledninger, fibernettnettverk, 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@styrommet.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, håndverksmessige 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 tillatt 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, håndverkstjenester 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 utearealer, og inngår således i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv tilleggsdelene). Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt felles inngangsdører, felles vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og energitilførselsopplegg fram til bruksenheterne 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 loddrekning.

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 seksjonseierens 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 forretningsfører 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 stamledningsnettets 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 karmen, 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 insekter 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 hærværk.

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 rekkes, 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 å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å 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 å 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 seksjonseierne fellesinteresser, samt organisere og administrere bruken av Anlegget til seksjonseierne 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

- kjøre 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 (bilverksted), 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 godkjenning 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 å 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.



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:
Alice Bigom

Vår saksbehandler:
Gerd Soldal
Dir. tlf.: 5556 6421

Vårt saksnnummer:
201433395/39

Dato:
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; byggt teknisk 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.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Inndalsveien 5
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre