

A bright, modern living room with a light-colored sofa, a round coffee table, and large windows overlooking a city and mountains. The room is decorated with a large abstract painting, a pendant light, and a potted plant. The view from the windows shows a cityscape with a prominent building and mountains in the background.

aktiv.

Inndalsveien 5, 5063 BERGEN

Strøken 3-roms eierleilighet fra 2017! Balkong og felles takterrasse.



Daglig leder | 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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Felleskostn.: Kr 2 995,-
Selger: Jakob Halsteinslid Manne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 4017.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 457
Snr. 75
Oppdragsnr.: 1505260125

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Lars Waage har gleden av å presentere Inndalsveien 5! Dette er en lekker 3-roms leilighet med gode kvaliteter fra byggeår 2017. Dette er leiligheten for deg som vil ha et bekymringsfritt hjem midt i smørøyet, men samtidig skjermet fra bråk og støy.

Kort fortalt:

Solrik og usjenert balkong på 7 m²

Felles takterrasse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TV og internett inkludert i felleskostnader

Umiddelbar nærhet til bybanelinje 1 og 2, dagligvare, kafeer, Høgskulen på Vestlandet, m.m.

Kort vei til Bergen sentrum

Trappefri adkomst



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	41
Energiattest	47
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Gitterbod - 6m²

6. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré - 3.9m², bad/vaskerom - 3.9m², stue/kjøkken - 22.7m², soverom - 8.2m², soverom - 8.4m², walk-in closet - 2.1m²

TBA fordelt på etasje

6. etasje

7 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4017.5 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Bo sentralt, usjenert og vedlikeholdsfritt - 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 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 Sammens 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 6. etasje med heis. Her er det ingen innsyn, og trinnfri adkomst. Den skjermede balkongen er perfekt for å nyte morgenkaffen. 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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2 og 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 7m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, bod og balkong.

I entréen er det god plass til å henge av yttertøy og sette fra seg sko i en integrert skyvedørgarderobe. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje på 6 m².

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Stuen har plass til både sitte- og spisegruppe, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong. Balkongen måler 7 m² og har en sørvendt beliggenhet. Her kan man nyte fine solskinnsdager med nydelig utsikt over blant annet byfjellene og Solheimsvannet.

Romslig og tidløst kjøkken fra Marbodal, med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, med fliser over benkeplaten. Av integrerte hvitevarer medfølger kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, komfyrvakt og Waterguard.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Fra soverommet er det adkomst til en innvendig bod, i dag benyttet som walk-in-closet – perfekt for oppbevaring. Soverom nummer to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Dersom man ikke har behov for to soverom, kan rommet benyttes som for eksempel spisestue eller TV-stue.

Lyst og helfliset bad fra Iconic Nordic Rooms (INR). Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skuffer, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold er gitt TG2 eller TG3.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Takfestet lampe over sofabord
- Takfestet lampe over spisebord
- Veggfestet String hylle på soverom nr. 2/spisestue
- Speil i gangen
- Liten hylle i gangen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Sameiet har fem gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon, radiator med varmegjenvinning og varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 643 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 804 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 369,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 090 053 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 360 212 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

53/4916

Felleskostnader inkluderer

TV/bredbånd, sameiets driftskostnader og felles bygningsforsikring.
Driftskostnader inkluderer vedlikehold, vaktmester, forretningsfører, trappevask, snømåking, heis, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 995

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 6 017

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Inndalsveien

Organisasjonsnummer

919971053

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 383 744,-.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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 Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 457, seksjonsnummer 75 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:

4601/159/457/75:

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 reoperasjon 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: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/4543

14.12.2017 - Dokumentnr: 1405012 - Reseksjonering
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/4916
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 1213577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:457 Snr:75

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2018. Tiltaket gjelder oppføring av nybygg for boliger og anlegging av utomhusanlegg.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra utbygger, datert 07.07.2014. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 19200000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.05.2014

Saksnr: 200407818

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål: Bolig og blokkbebyggelse 86,5%, uteoppholdsareal 11,8% og annen veggunn 1,7%

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 71910000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463 mfl., Inndalsveien, Studentboliger, Reguleringsplan

Saksnr: 202513141

Dekningsgrad: 0,1%

Eiendommen følger kommuneplan med sentrumsformål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynsoner: Luftkvalitet - rød sone (100%) Vei støy - gul sone (24,2%), veistøy - rød sone (26%)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 61140000

Plantype: Områderegulering

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

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder områderegulering for transformasjon av Mindemyren til et byområde med bolig- og næringsbebyggelse, samt tilhørende uteoppholdsarealer, infrastruktur og bymessige funksjoner.

PlanID: 71740000

Plantype: Planlegging igangsatt

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: Kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planarbeidet er å revidere kommuneplanens arealdel (KPA 2027) for Bergen kommune. Planarbeidet skal legge til rette for fremtidig arealbruk, herunder økt boligbygging, næringsutvikling og fortetting, samt sikre helhetlig utvikling av infrastruktur og byområder.

PlanID: 60550000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder detaljregulering for etablering av verksted og depot for Bybanen på Kronstad, med tilhørende tekniske anlegg og infrastruktur for drift og vedlikehold av bybanen.

PlanID: 63800000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Saksnr: 201319978

Gjelder detaljregulering for utvikling av området ved Bjørnsons gate, med tilrettelegging for bolig- og næringsbebyggelse samt tilhørende utearealer og infrastruktur.

PlanID: 70520000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder detaljregulering for utbygging av Mindemyren nord, med tilrettelegging for bolig- og næringsbebyggelse samt tilhørende utearealer og infrastruktur.

PlanID: 64860000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder detaljregulering for Bybanen på delstrekning Mindemyren, med fastsettelse av trasé, holdeplasser og tilhørende infrastruktur, herunder gang- og sykkelløsninger samt tekniske anlegg.

PlanID: 16980000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder regulering av Bybanetrasé på strekningen Edvard Griegs vei – Wergeland, med tilhørende holdeplasser og infrastruktur for kollektivtransport.

PlanID: 64040000

Plantype: Områderegulering

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder områderegulering for etablering av Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen på strekningen Nonneseter–Kronstad. Planen omfatter trasé, holdeplasser og tilhørende infrastruktur, herunder gang- og sykkelveier samt tekniske anlegg.

PlanID: 9730000

Plantype: Kommunedelplan

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder kommunedelplan for Landås som fastsetter overordnede rammer for arealbruk, bebyggelse og utvikling i området, herunder føringer for boligområder, infrastruktur og grønnstruktur.

PlanID: 17190004

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Gjelder mindre reguleringsendring for Høgskolen på Kronstad. Planen omfatter justeringer i eksisterende regulering, herunder tilpasninger av bebyggelse, funksjoner og tilhørende infrastruktur innenfor planområdet.

PlanID: 66520000

Plantype: Detaljregulering

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

Planstatus: Planlegging igangsatt. Hensikten med planarbeidet er å regulere delfelt S23 på Mindemyren til et område med hovedvekt på boligbebyggelse, kombinert med næring og tilhørende funksjoner. Planinitiativet legger til rette for fortetting og bymessig utvikling, herunder etablering av uteoppholdsarealer og nødvendig infrastruktur som vei- og trafikkløsninger.

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 eller forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt leie ut sine seksjoner. Enhver utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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 panterrett 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Betalingsutsettelse
- 15 000 Grunnpakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 20 000 Stor markedspakke
- 19 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk. (max 3 stk.)
6 570 Eierskiftegebyr OBOS
4 300 Meglerpakke OBOS
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det gis salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning. Kun kostnader til eksterne leverandører blir fakturert oppdragsgiver.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

23.04.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Inndalsveien 5 , 5063 BERGEN

 BERGEN kommune

 # gnr. 159, bnr. 457, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1239

Eiendomsverdi ref nr: RO9669

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 7m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 3.9m2

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår. Veggene har 25x40 fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt med 20x20 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.7cm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 35.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,6 % ved en temperatur på 22.1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Marbodahl kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant.

Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, komfyrvakt og water guard.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator i stue/kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

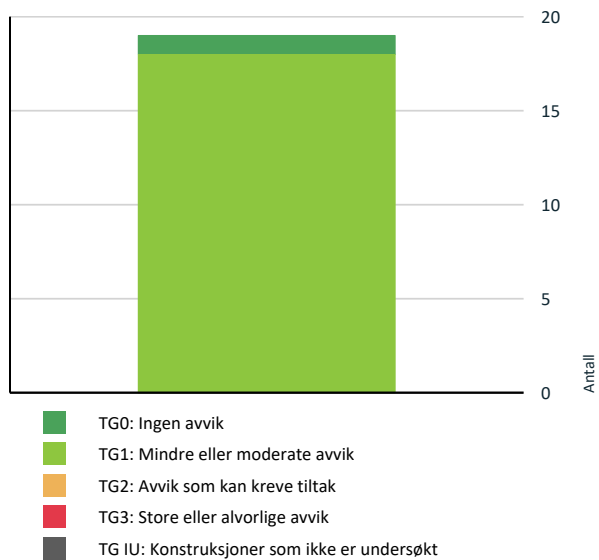
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest datert 12-10-2018

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2 og 3-lags glass.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 7m2



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

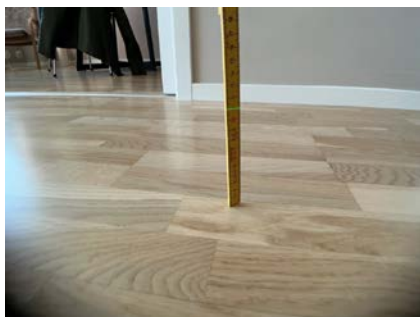
Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merke må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår.



6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 25x40 fliser. Taket er malt.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20x20 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.7cm.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i vegggen ble målt til 35.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,6 % ved en temperatur på 22.1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.7M2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodahl kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, komfyrvakt og water guard.



6.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.7M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue/kjøkken.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på beferingstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

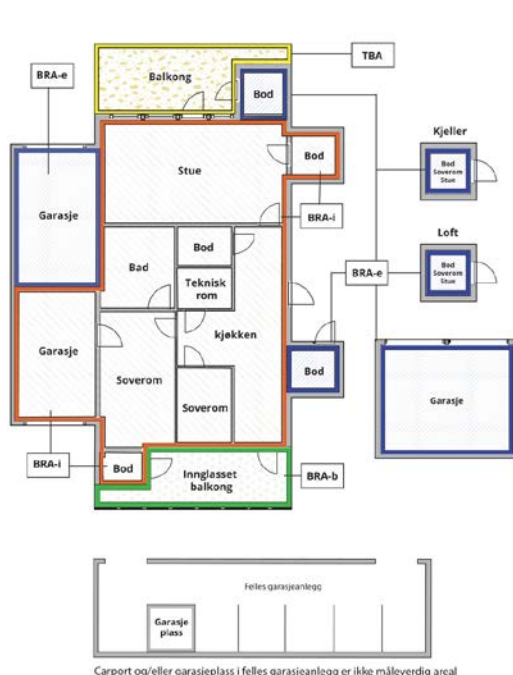
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	53			53	7
Kjeller		6		6	
SUM	53	6			7
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré - 3.9m ² , bad/vaskerom - 3.9m ² , stue/kjøkken - 22.7m ² , soverom - 8.2m ² , soverom - 8.4m ² , walk-in closet - 2.1m ²		
Kjeller		Gitterbod - 6m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest datert 12-10-2018

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	457		75	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Inndalsveien 5

Hjemmelshaver

Manne Jakob Halsteinslid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Inndalsveien 5 ligger sentralt til på Kronstad i Bergen, i et etablert byområde med kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse. Området har en strategisk plassering mellom Danmarks plass og Mindemyren, med kort avstand til viktige knutepunkter i byen. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp og bussforbindelser i området gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler. I nærområdet finnes også utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jakob Halsteinslid Manne

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Inndalsveien 5

5063 Bergen

4601-159/457/0/75



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergen Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bergen Rørteknikk utførte service på vannskapet, inkludert bytte av defekt Waterguard som ble avdekket under servicearbeidet. I tillegg ble ødelagt dusjtermostat demontert og erstattet med ny.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært fuktskader i svalgangskonstruksjonene på bygget, noe som medførte at deler av utvendig kledning måtte skiftes ut. Forholdet ble håndtert av sameiet som reklamasjonssak overfor utbygger.

Det ble også gjennomført en gjennomgang av alle balkonger i regi av sameiet. Det ble påpekt mangelfullt beslag på balkong som medførte risiko for vanninntrenging mellom vegg og balkongdekke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JM/Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet er deler av utvendig kledning/veggplater på bygget skiftet ut som følge av fuktskader i svalgangskonstruksjonene. Forholdet ble reklamert overfor utbygger av sameiet, og det ble inngått forlik.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: BOV AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av vann fra veggplate til balkong ble utbedret i regi av sameiet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Ved overtakelse av leilighet ble det oppdaget noe svakt trykk i varmtvann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bergen Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble foretatt enkel service av vannskapet og problemet ble løst.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har tidligere dokumentasjon fra eier/tilstandsrapport.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

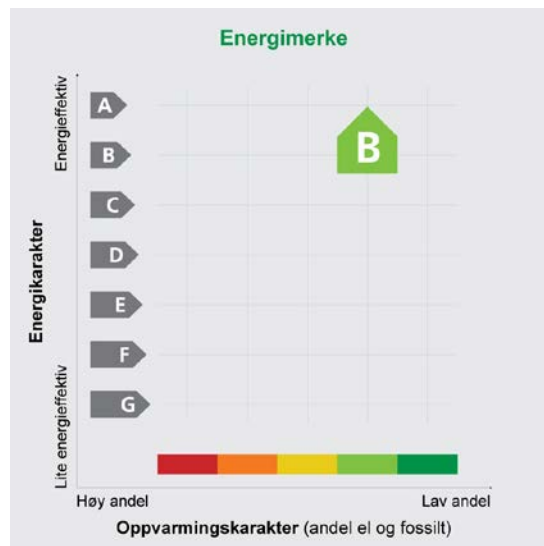
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Inndalsveien 5
Postnr	5063
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	457
Seksjonsnr.	75
Festenr.	
Bygn. nr.	300487038
Bolignr.	H0604
Merkenr.	A2017-833372
Dato	10.11.2017



Eier	Torunn Skjelbred
Innmeldt av	Miljøconsult AS v/ Håvard Lohne

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 bruksenheter. 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 bruksenheter og energitilførselsopplegg fram til bruksenheterens 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 gjenopføres. Styret kan kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om seksjonseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for seksjonseier regning og risiko.

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

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

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

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

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

§6 Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7 Ekstraordinært årsmøte

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

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over 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 hæverk.

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 oppfylder vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

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

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

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

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

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

§ 14 Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

Sameierne betaler felleskostnader i henhold til sameierbrøken.

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

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

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

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

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

Unnlattelse 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 tvangsfullbyrdsloven 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 (bilverkøyning), 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 garasje plass 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.

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 trappeskiv, 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 askebeholder/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@styrerrommet.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. Parkeringselskapet, 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 tilgjengelig gjøres 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 parabolere 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-gjeste-parkeringsordningen). 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.

Gjeste-parkering 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6788

SAMEIET INNDALSVEIEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INNDALSVEIEN

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 20:00, Strandgaten 11 i Bergen, 7. etasje (dere vil bli møtt på fortauet utenfor - evt. ring mobil 40334516).

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes samme kveld dag som Eiermøtet. Begge på samme adresse. Eiermøtet starter kl. 18.00, deretter mingling og lett bespising, før det formelle Årsmøtet starter kl. 20.00. Årsmøtet vil kun bli avholdt fysisk og med fysisk avstemming.

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
6. Fastsettelse av honorar for styreperiode 2024/2025
7. Fastsettelse av honorar for styreperiode 2025/2026
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET INNDALSVEIEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Björg Totland velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste kontrollert opp mot seksjonseierregisteret og evt. fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøteliste som bevis for at vedkommende eier er til stede i egen person eller viafullmakt.

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 Ingrid Hitland. Som protokollvitne foreslås Rune Vie Hafstad.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Årsmøtet tar til etterretning at store deler av egenkapitalen vil anvendes i 2025 for å tillate overskridelser av budsjett 2025 grunnet årsforskyvning av kostnader samt behov for å dekke evt. overskridelser på tiltakslista 2025.

Vedlegg

1. 6788 Revisjonsberetning 2024.pdf
 2. 6788 Årsregnskap 2024.pdf
 3. Styrets årsrapport 2024 - Sameiet Inndalsveien.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorar for styreperiode 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etterskuddsvis godtgjørelse samlet for styret i perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 185.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes samlet til kr. 185.000,- for styreperioden 2024/2025.

Sak 7

Fastsettelse av honorar for styreperiode 2025/2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vanligvis vedtar årsmøtet sum for samlet styrehonorar etterskuddsvis. Dvs. at man vedtar hva styret skal få i samlet honorar for styreåret som har gått. Det avtroppende styret står selv ansvarlig for rettferdig å dele denne summen seg imellom.

Årsmøtet 2025 vil i neste årsmøtesak foreta valg av nytt styre. Det innstilles på en ekstern styreleder, dvs. en som ikke er seksjonseier i sameiet. Vedkommende ønsker at årsmøtet 2025 forskuddsvis skal beslutte styrehonorar for styreperioden 2025/26, slik at ekstern kandidat er sikret at det følger et visst honorarnivå med den rollen han nå påtar seg dersom han blir valgt. En slik forventning er rimelig, gitt at styreleder ikke har latt seg rekruttere internt. Det er ingen ting i sameiets vedtekter eller i loven som er til hinder for å beslutte honoraret i forkant.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fastslår herved at det samlede styrehonoraret for styreperiode 2025/2026 skal være på kr. 200.000,-. Årsmøtet vedtar at 50 % av denne summen spesifikt skal tilfalle styreleder.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nytt styre skal velges. Som hovedregel gjelder et valg for to år. Dersom valget gjelder for en kortere periode, må dette presiseres. I hht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 3-5 personer (styreleder samt 2-4 personer). I tillegg kan varamedlemmer velges.

Innstilling

Se vedlegg for omtale av kandidatene. Styret er av den oppfatning at forslag til nytt styre med varamedlemmer, representerer en god sammensetning av bakgrunn, erfaring og kompetanse. Petter Tran går automatisk videre som styremedlem da han i fjor ble valgt for to år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dagfinn Edvardsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar Lande
- Vilde Areklett

Valg av 1 styremedlem- Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem-:

- Ingrid Hitland

Valg av 1 1. varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som 1. varamedlem:

- Lilli Mjelde

Valg av 1 2. varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 2. varamedlem:

- Astrid Elina Ådnanes

Valg av 1 3. varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 3. varamedlem:

- Bjørg Totland

Vedlegg

1. Omtale av kandidatene til styret.pdf

Sak 9

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mulig, og ikke uvanlig, å velge en valgkomité som kan forberede forslag til styresammensetning for neste årsmøtes valg av styre. Sameiet Inndalsveien har ikke tidligere vært vant med å ha en slik komité, og årsmøtet stilles nå fritt mht. å foreta et slikt valg eller ikke. Klarer man å velge en arbeidsvillig valgkomité, vil dette avlaste styret i arbeidet med rekruttering til nytt styre. Dette gjør at styret i enda større grad kan bruk sin kapasitet på drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Årsmøte oppfordres til å fremme navn på 3 personer, inkl. leder, av en slik valgkomité. Kandidatene må ha vært forespurt forut årsmøtet eller på årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Følgende 3 seksjonseiere velges som valgkomité fram mot årsmøtet i 2026: NN (leder), NN og NN.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet foretar ikke noe valg av valgkomité.

Til årsmøtet i Sameiet Inndalsveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inndalsveien** som viser et overskudd på kr 383 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

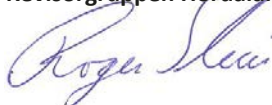
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 14. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 946 473	2 424 071	2 876 000	3 058 529
Andre inntekter	3	386 658	312 508	0	0
Parkeringssameiet	10	59 676	0	0	166 360
SUM DRIFTSINNEKTER		3 392 807	2 736 579	2 876 000	3 224 889
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 085
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-9 069	-8 605	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-143 040	-135 840	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-397 208	-543 605	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-974 272	-676 495	-1 324 750	-1 337 432
Forsikringer		-162 488	-141 167	-155 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-31 136	-28 105	-32 000	-37 000
Driftskostn. Parkeringssameie	10	-120 586	0	0	-141 360
Energi/fyring	11	-226 001	-221 728	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 464	-501 966	-338 515	-462 396
Andre driftskostnader	12	-439 217	-419 336	-427 000	-422 255
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 021 269	-2 893 637	-2 947 055	-3 256 528
DRIFTSRESULTAT		371 538	-157 059	-71 055	-31 639
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	12 206	9 704	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 206	9 704	0	0
ÅRSRESULTAT		383 744	-147 355	-71 055	-31 639
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		383 744	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-147 355		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 596	8 593
Forskuddsbetalte kostnader		226 788	8 505
Andre kortsiktige fordringer	14	3 064	24 800
Driftskonto OBOS-banken		472 916	385 971
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 725	0
Sparekonto OBOS-banken		401 657	0
Sparekonto OBOS-banken II		148 555	183 059
SUM OMLØPSMIDLER		1 264 301	610 927
SUM EIENDELER		1 264 301	610 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		605 378	221 634
SUM EGENKAPITAL		605 378	221 634
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 644	32 903
Leverandørgjeld		473 080	193 868
Skyldige offentlige avgifter	15	8 840	0
Annen kortsiktig gjeld	16	109 359	162 522
SUM KORTSIKTIG GJELD		658 923	389 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 264 301	610 927
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.04.2025
Styret i Sameiet Inndalsveien

Bjørge Totland /s/

Petter Tran /s/

Astrid Ådnanes /s/

Ingrid Hitland /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 314 992
Kabel-TV	449 668
Felleskostnader Parkeringssameiet	181 813
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 946 473

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kunderskontro	35
Ekstra innkreving	286 623
Forliksavtale	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	386 658

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret. Kr 24.675 gjelder boligsameiet og kr 2115 gjelder parkeringssameiet

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, 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 603, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 069.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-150 187
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 607
Node Rådgivende Ingeniører AS	-29 663
K2 Taksering AS	-214 751
SUM KONSULENTHONORAR	-397 208

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-402 629
Drift/vedlikehold VVS	-9 346
Drift/vedlikehold elektro	-35 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 810
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 237
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 578
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 458
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 361
Kostnader dugnader	-35 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-974 272

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-31 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-31 136

NOTE: 10**PARKERINGSSAMEIET****INNETEKTER PARKERINGSSAMEIET**

Innbetalte felleskostnader til parkeringssameiet	128 650
Tilskudd Bergen Kommune	19 676
Innskudd ladepunkt	40 000
SUM INNETEKTER	188 326

KOSTNADER PARKERINGSSAMEIET

Overføring til Sameiet Inndalsveien iht avtale	-103 788
Styrehonorar parkeringssameiet	-15 000
Arbeidsgiveravg parkeringssameiet	-2 115
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	-116 639
Internett	-1 093
Konsulentonorar	-2 854
SUM KOSTNADER	-241 489

RESULTAT PR 31.12.24 **-53 163**

Parkeringssameiets resultat for 2024 gjøres opp mot parkeringssameiets bankkonto

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-133 432
Fjernvarme	-92 569
SUM ENERGI / FYRING	-226 001

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-31 725
Datautstyr	-800
Vaktmestertjenester	-174 952
Vakthold	-20 376
Renhold ved firmaer	-116 244
Snørydding	-61 369
Andre fremmede tjenester	-13 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-603
Andre kontorkostnader	-3 801
Telefon u/mva	-413
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-2 495
Reisekostnader, opplysningspliktig	-2 021
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 752
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-439 217

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 214
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-8
SUM FINANSINNTEKTER	12 206

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Korrigerings felleskostnader pga flytting	3 064
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 064

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 725
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 840

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld boligsameiet har til parkeringssameiet	-109 359
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-109 359

ÅRSRAPPORT FOR SAMEIET INNDALSVEIEN FOR KALENDERÅRET 2024

TILLITSVALGTE

På årsmøtet 13. juni 2023 valgte årsmøtet følgende tillitsvalgte:

Styrets leder	Björg Totland (for 2 år), dvs. for styreperiode 2023/24 og 2024/25
Styremedlem	Astrid Elina Ådnanes (for 2 år), dvs. for styreperiode 2023/24 og 2024/25
Styremedlem	Rune Vie Hafstad (for 1 år), dvs. for styreperiode 2023/24
Styremedlem	Olav Berge Lernes (for 1 år), dvs. for styreperiode 2023/24
Styremedlem	Jakob Halsteinslid Manne (for 1 år), dvs. for styreperiode 2023/24
Første varamedlem	Sofie Melvik Otterbu (for 1 år), dvs. for styreperiode 2023/24
Andre varamedlem	Anna Maria Tylleskär (for 1 år), dvs. for styreperiode 2023/24

På årsmøtet avholdt i 2024 ble følgende valgt inn i styret for styreperioden 2024/25:

Styremedlem	Ingrid Hitland (for 1 år), dvs. for styreperiode 2024/25
Styremedlem	Petter Tran (for 2 år), dvs. for styreperiode 2024/25 og 2025/26

Styret 2024/25 konstituerte seg deretter med følgende roller:

Styrets leder	Björg Totland
Nestleder	Astrid Elina Ådnanes
Styremedlem	Ingrid Hitland
Styremedlem	Petter Tran

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET INNDALSVEIEN

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

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

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

Styrets e-postadresse er Inndalsveien@styrerommet.no

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

STYRETS ARBEID

Denne beretningen gjelder **kalenderåret 2024, og dermed arbeidet til to ulike styrer.**

I 2024 hadde styrene totalt 17 styremøter/styresamlinger hvor 163 saksnummer ble behandlet. I tillegg har det blitt avholdt nødvendige møter og befaringer med andre parter (naboeiendommer, driftsleverandører og avtaleparter, BIR, advokat, sakkyndige etc). Styremedlemmene har også hatt kontakt med hverandre mellom styremøtene for håndtering av løpende og akutte oppgaver.

De gjenstående reklamasjonssakene på fellesarealene mot utbygger JM, har vært de mest arbeidskrevende sakene for styrene i 2024 sammen med arbeid med tiltak fra tiltakslisten, forholdet til parkeringssameiet og til BIR. En del av styrets arbeid omtales nedenfor.

Eiermøte 16. oktober 2024

Styret tok også i 2024 initiativ til et eiermøte. Dette for å gi viktig informasjon samt å få signaler tilbake til styret. Eiermøte er ikke et formelt forum, men et sted for informasjon og diskusjon.

Det ble på 2024-møtet gitt informasjon om historikk og rådende situasjon med reklamasjonsarbeidet overfor utbygger JM. Videre ble det informert om arbeid med tiltaksliste 2024 og 2025 – 2028 med prioritering for samlede reparasjons-, vedlikeholds- og andre tiltak i sameiet. Seksjonseiere kom også med diverse innspill, og disse ble tatt med i styrets videre arbeid.

Økonomi

Regnskapet 2024 viser et overskudd. Det var budsjettert med et lite underskudd. Årsaken til det regnskapsmessige overskuddet ligger i 2024-budsjetterte tiltak som ble utført rundt årsskiftet 2024/2025 og som først lot seg regnskapsføre i 2025. Dette igjen betyr at styrets budsjett for 2025 vil måtte bli overskredet med tilsvarende beløp som overskuddet fra 2024.

Felleskostnadsnivå ble økt noe ved inngangen til 2024 grunnet diverse prisstigninger og for dekning av planlagte tiltak fra tiltakslisten. Sameiet Inndalsveien, som alle andre sameier og borettslag, må sørge for å foreta nødvendige tiltak/vedlikehold i tillegg til ordinær drift.

Det ble i 2024 også foretatt en bebudet engangsinnbetaling knyttet til de ekstra utgiftene sameiet ville få for å slutføre reklamasjonsprosess mot utbygger JM. I tillegg ble det på inntektssiden oppnådd en mindre innbetaling fra JM. Se mer om dette i eget underkapittel.

Sameiet Inndalsveien Parkering (parkeringssameiet) fører sitt regnskap sammen med Sameiet Inndalsveien. Dette gjør at hovedtallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke bare viser aktivitet i det ene sameiet, men i begge. I note 10 i årsregnskapet er parkeringssameiets økonomiske aktivitet

innenfor årsregnskapet trukket ut og vist. I note 16 vises den beholdning som Sameiet Inndalveien oppbevarer på vegne av parkeringssameiet.

Tjenesteleverandør-, drift- og serviceavtaler

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

Noen av avtalene ble reforhandlet i 2024, og på et par fagområder ble leverandør endret. Dessverre hadde ikke styrene i 2024 kapasitet til å reforhandle/gå på anbudsrunde med alle de avtaler som en ønsket. Dette arbeidet fortsetter inn i 2025.

Den 01.02.2024 ble det overgang til den reforhandlede TV/internett-avtalen. Den nye avtalen med Bergen Fiber for Altibox gav en noe lavere pris enn tidligere avtale. Innføringen var ikke smertefri, og medførte mye arbeid fra styrets side opp mot Bergen Fiber. Hver seksjon blir fakturert pakkeprisen på egen fakturalinje på samme OBOS-faktura som for felleskostnader.

Reklamasjonsarbeid overfor utbygger JM

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

Styrene har over tid oppnådd enighet med JM på noen punkter, og 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, hvorav JM erstattet en mindre del av denne utgiftsposten i 2024.

Ny forliksavtale ble oppnådd 26.03.2024. De siste arbeider som JM dermed har utført er utskifting av skadede partier på heller i gårdsrom samt utbedring av fuktproblematikk knyttet til elementskjøter og fasadeplater m.m. i svalganger. Arbeidet på svalganger og veggkonstruksjonene startet 10. april 2024. Ferdigstilling var avtalt til 03.07.2024, men styret måtte først konstatere ferdigstilling ultimo 2024. Oppfølging av arbeidet har tatt mye av styrets kapasitet. Det ble også inngått avtale om bidrag fra JM til renhold av noen tilskitnede fasadeplater etter at reklamasjonsarbeidet var utført.

Status BIR og bossløsning

Viser til omtale i tiltak N under Gjennomføring av tiltaksliste 2024.

Innføring av årlige tiltaksplaner

Sameiets bygg, bygdeler 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 høsten 2023 for diskusjon, samt at finansiering av denne og fremtidige tiltakslistene, ble drøftet. Tiltaksliste for 2025 ble presentert for Eiermøtet 2024. Utkast til tiltakslistene for 2026-2028 foreligger også.

Gjennomføring av tiltaksliste 2024

Tiltak A - Takterasse 7A.

Full renovering, fra innerst til ytterst for å forhindre fuktproblematikk. Benkebord og mobile blomsterkasser deretter innkjøpt for montering og beplantning i 2025.

Tiltak B - Første grovoversikt energi.

Utsatt til 2025-tiltaksliste.

Tiltak C - Undersøke balkongsider.

Alle balkonger undersøkt for evt. fuktproblematikk. Rapport mottatt.

Tiltak D - Gjøre tiltak som konsekvens av undersøkelser i tiltak C.

50 balkongeiere fikk pålegg om tiltak på balkongene for det som seksjonseiere selv har ansvar for. Sameiet har videre planlagt det arbeidet som skal tas på sameiets regning samt i 2024 gjort forberedende arbeid for anskaffelse i 2025 av byggherrerepresentant og entreprenør. Utførelse av arbeidet er satt på tiltaksliste 2025-2026.

Tiltak E - Undersøke takterrasse 5A.

Undersøkt for evt. fuktproblematikk. Rapport mottatt. Utførelse er satt på tiltaksliste 2025-2026.

Tiltak F - Undersøke takterrasse 5.

Undersøkt for evt. fuktproblematikk. Rapport mottatt. Utførelse er satt på tiltaksliste 2025-2026.

Tiltak G - Dørpumper svalgang.

Utsatt.

Tiltak H - Installere noen OBOS-digitale nøkler.

Installert på 8 fellesdører, supplert med en niende dør mot slutten av året.

Tiltak I - Midlertidige tiltak utendørs for 4 vannskadede leiligheter.

Forsikringssak ble opprettet høst 2023. Forsikringsselskapet krevde at ytre årsak måtte repareres før indre skader ble tatt fatt i. Ytre årsak ble av Sameiet adressert til JM i Forliksavtale inngått i 2024. Midlertidige tiltak ble dermed unødvendig fra sameiets side.

Tiltak J - Reparasjon inne i 4 vannskadede leiligheter - egenandel.

Innendørs følgeskader ble utført via sameiets forsikringsselskap.

Tiltak K og Tiltak L - JM (se JM-saken i eget underkapittel over)

Tiltak M - Nødnett heisene.

Påkrevd skifte til 4 G utført.

Tiltak N - Endring i snuhammer, avhengig av konklusjon med BIR.

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.

Styrene har kontinuerlig arbeidet med følgende aspekter ved renovasjonsløsningen: det ikke-fungerende faste anlegget, tømmeløsninger av midlertidig karakter og antall/plassering av dunkene, BIRs stengning av det faste anlegget og BIRs/Sameiets ansvar i den sammenheng.

Helhetlig løsning er ennå ikke oppnådd.. Dette skyldes ikke manglende påtrykk overfor BIR med konstruktive og konkrete forslag fra Sameiet Inndalsveiens side. Saken har tatt en god del av styrenes kapasitet også i 2024. Saken arbeides videre med i 2025, og vil også bli grundig gjennomgått på Eiermøtet 2025.

Tiltak O – Uforutsette tiltak.

Uforutsett inneholder bl.a. reparasjoner/låssylindre/automatikk/lukkertider fellesdører, oppgradering alarmsentraler til 4G/5G, vannlekkasje garasje, reparasjon spylekran garasje, midlertidig tiltak div nedløpsrør (permanent utbedring står på tiltaksliste 2025), treksnor fellesvindu, reparasjoner garasjeport, opprensning utløp Solheimsvannet, reparasjon av ødelagt vannrist ved utetrapp fra Inndalsveien 5, undersøkelse av fuktproblematikk bodar ved garasje, innføring av årlig visuell taksjekk på hele bygningsmassen, innkjøp av tavler, tekstmaskin og skilt til postkasser, etc.

Avtale mm med parkeringssameiet

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

Styrene i Sameiet Inndalsveien har gjennom årene erfart at det er både uoversiktlig og tidkrevende at det er to sameier i felles bygningsmasse og fellesareal der kostnadene håndteres i en sammenvevd økonomi. Det er en stor utfordring å få til en rettferdig fordeling av kostnadene mellom Sameiet Inndalsveien (hovedsameiet) og parkeringssameiet hva gjelder drift, vedlikehold, serviceavtaler m.m.

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

Sameiets naboer

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

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

Styret har tett kontakt med naboer mot vest (murhusene ned mot Solheimsvannet), spesielt med henblikk på dialog om bossordningen. Naboene er på samme bossordning som oss.

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

Rapporten er behandlet og godkjent i styremøte 29.04.2025

Petter Tran (sign.) Ingrid Hitland (sign.) Astrid Elina Ådnanes (sign.) Bjørg Totland (sign.)

Omtale av kandidatene til styret

Dagfinn Edvardsen:

Dagfinn er ekstern kandidat, og bosatt med sin familie i Bergensområdet. Han fyller snart 40 år. Dagfinn har over 20 års erfaring innen eiendomsledelse og var en av lederne og eierne i Bergen Eiendomsforvaltning AS (BEFAS), som ble solgt til BOB BBL i 2017. Deretter var han leder for eiendomstjenester i BOB. I dag er Dagfinn daglig leder og gründer av Really! AS, en digital plattform som effektiviserer innkjøp og oppfølging av eiendomstjenester, brukt av både offentlige og private eiendomsaktører, inkludert sameier.

Dagfinn har styreefaring og motiveres av å bidra til trygge, veldrevne bomiljøer. Han synes Sameiet Inndalsveien er et svært pent sameie med særdeles god beliggenhet, og vil gjerne bidra til videre utvikling.

Petter Tran:

Petter er 30 år gammel og har bodd i Inndalsveien 5 siden 2019. Han har vært styremedlem siden årsmøtet 2024, og ble da valgt som styremedlem for to år. Det betyr at han automatisk fortsetter i styret, og ikke skal velges på årsmøtet i 2025.

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:

Ingrid er 67 år, bosatt i Møllendalsvegen i Bergen. Ingrid er ekstern kandidat, og ble valgt inn i styret i Sameiet Inndalsveien ved årsmøtet 2024. Hun ble da valgt for 1 år, men har nå sagt ja til et år til. 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. Nylig blitt pensjonist, men har fortsatt lyst å bruke sin kompetanse og arbeidskapasitet. Har erfaring fra en rekke styreverv.

Ivar Lande:

Ivar er 25 år, og eier og bor i leilighet i Inndalsveien 5. Han er ferdigutdannet siviløkonom nå til sommeren og starter i jobb hos Aibel til høsten. Ivar ønsker å bli en del av styret da han synes det virker spennende, og ønsker også erfaringen det bringer.

Vilde Areklett:

Vilde er 24 år gammel. Hun bor i Inndalsveien 5 i en leilighet som hun kjøpte sammen med Ivar Lande for rundt to år siden. Vilde holder nå på med mastergrad i økonomi med

spesialisering innen finans på NHH. Hun jobber også 30% utenom i et teknologiselskap - Adaptic Technology. Her skal hun gå over i 100% stilling ved endt grad i 2026.

Vilde ønsker å være styremedlem i sameiet for å få ny verdifull erfaring samtidig som hun føler hun kan vært et godt tilskudd fordi hun er glad i å ta i et tak.

Lilli Mjelde:

Lilli er 71 år. Hun mistet dessverre sin mangeårige samboer for halvannet år siden og eier og bor nå alene i Inndalsveien 7A. Lilli er utdannet landskapsarkitekt/arealplanlegger fra NMBU (tidligere NLH) og har jobbet både i det private og i det offentlige. Hovedsakelig som planlegger av uteareal, boligområder og veganlegg.

Lilli er av den oppfatning at alle må ta sin tårn i styret, og har vurdert at det er hennes tur. Hun mener at varamedlem eller vanlig styremedlem passer best for henne.

Astrid Elina Ådnanes:

Astrid kjøpte seg leilighet i sameiet i 2022, og bor i Inndalsveien 5A. Hun er 60 år, og har bakgrunn som bygningsingeniør. For tiden jobber hun med planforvaltning og planlegging i Statens vegvesen.

Astrid ble styremedlem i 2023, og har fungert både som nestleder, sekretær og altnulig-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.

Astrid stiller seg til disposisjon som andre varamedlem slik at slik at ny styreleder kan få overført diverse kunnskap som Astrid har opparbeidet seg om sameiet.

Björg Totland:

Björg siden årsmøtet i 2022 vært «semi-ekstern» styreleder i sameiet. Hun må av helsemessige grunner gi seg som styreleder. Björg er nå 64 år, og hennes to barn har inntil nylig eid leilighet i Inndalsveien 5A.

Björg har en yrkesmessig bakgrunn med lederstillinger i både offentlig, privat og frivillig sektor, bl.a. innen eiendomsfag og planfag. Hun har også innehatt er en rekke tillitsverv.

Björg stiller seg som disposisjon som tredje varamedlem, slik at ny styreleder kan få overført diverse kunnskap som hun har opparbeidet seg om sameiet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

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 2025 for SAMEIET INNDALSVEIEN

Organisasjonsnummer: 919971053

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 20:00, Strandgaten 11 i Bergen, 7. etasje (dere vil bli møtt på fortauet utenfor - evt. ring mobil 40334516).

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørg Totland velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste kontrollert opp mot seksjonseierregisteret og evt. fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse frammøteliste som bevis for at vedkommende eier er til stede i egen person eller viafullmakt.

✓ 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 Ingrid Hitland. Som protokollvitne foreslås Rune Vie Hafstad.

✓ 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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Årsmøtet tar til etterretning at store deler av egenkapitalen vil anvendes i 2025 for å tillate overskridelser av budsjett 2025 grunnet årsforskyvning av kostnader samt behov for å dekke evt. overskridelser på tiltakslista 2025.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorar for styreperiode 2024/2025

Etterskuddsvis godtgjørelse samlet for styret i perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 185.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes samlet til kr. 185.000,- for styreperioden 2024/2025.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar for styreperiode 2025/2026

Vanligvis vedtar årsmøtet sum for samlet styrehonorar etterskuddsvis. Dvs. at man vedtar hva styret skal få i samlet honorar for styreåret som har gått. Det avtroppende styret står selv ansvarlig for rettferdig å dele denne summen seg imellom.

Årsmøtet 2025 vil i neste årsmøtesak foreta valg av nytt styre. Det innstilles på en ekstern styreleder, dvs. en som ikke er seksjonseier i sameiet. Vedkommende ønsker at årsmøtet 2025 forskuddsvis skal beslutte styrehonorar for styreperioden 2025/26, slik at ekstern kandidat er sikret at det følger et visst honorarnivå med den rollen han nå påtar seg dersom han blir valgt. En slik forventning er rimelig, gitt at styreleder ikke har latt seg rekruttere internt. Det er ingen ting i sameiets vedtekter eller i loven som er til hinder for å beslutte honoraret i forkant.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastslår herved at det samlede styrehonoraret for styreperiode 2025/2026 skal være på kr. 200.000,-. Årsmøtet vedtar at 50 % av denne summen spesifikt skal tilfalle styreleder.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Nytt styre skal velges. Som hovedregel gjelder et valg for to år. Dersom valget gjelder for en kortere periode, må dette presiseres. I hht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 3-5 personer (styreleder samt 2-4 personer). I tillegg kan varamedlemmer velges.

Innstilling

Se vedlegg for omtale av kandidatene. Styret er av den oppfatning at forslag til nytt styre med varamedlemmer, representerer en god sammensetning av bakgrunn, erfaring og kompetanse. Petter Tran går automatisk videre som styremedlem da han i fjor ble valgt for to år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Dagfinn Edvardsen

Følgende stilte til valg:

Dagfinn Edvardsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vilde Areklett

Ivar Lande

Følgende stilte til valg:

Vilde Areklett

Ivar Lande

Styremedlem- (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Hitland

Følgende stilte til valg:

Ingrid Hitland

1. varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lilli Mjelde

Følgende stilte til valg:

Lilli Mjelde

2. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Elina Ådnanes

Følgende stilte til valg:

Astrid Elina Ådnanes

3. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørg Totland

Følgende stilte til valg:

Bjørg Totland

9. Valg av valgkomité

Det er mulig, og ikke uvanlig, å velge en valgkomité som kan forberede forslag til styresammensetning for neste årsmøtes valg av styre. Sameiet Inndalsveien har ikke tidligere vært vant med å ha en slik komité, og årsmøtet stilles nå fritt mht. å foreta et slikt valg eller ikke. Klarer man å velge en arbeidsvillig valgkomité, vil dette avlaste


styret i arbeidet med rekruttering til nytt styre. Dette gjør at styret i enda større grad kan bruk sin kapasitet på drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Årsmøte oppfordres til å fremme navn på 3 personer, inkl. leder, av en slik valgkomité. Kandidatene må ha vært forespurt forut årsmøtet eller på årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Følgende 3 seksjonseiere velges som valgkomité fram mot årsmøtet i 2026: NN (leder), NN og NN.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet foretar ikke noe valg av valgkomité.

 Vedtatt. Ingen kandidater ble foreslått, derfor falt forslag 1

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Bjørg Totland/s
Protokollfører: Ingrid Hitland /s
Protokollvitne: Rune Vie Hafstad /s

Nabolagsprofil

Inndalsveien 5 - Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 88 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 Oppveksttun (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 85/100



Kvalitet på skolene

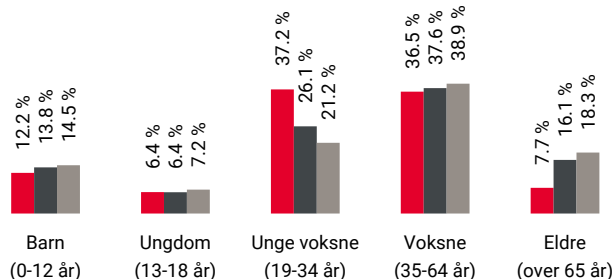
Bra 68/100



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 Oppveksttun 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 Oppveksttun 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 94/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



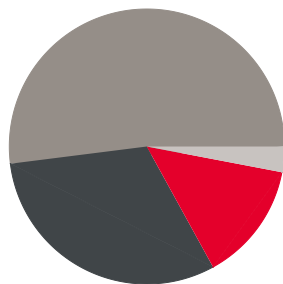
Turmulighetene

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»

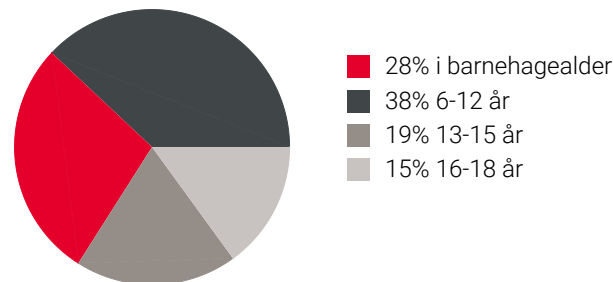
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bergen Storsenter	5 min
	Apotek 1 Kronstad	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

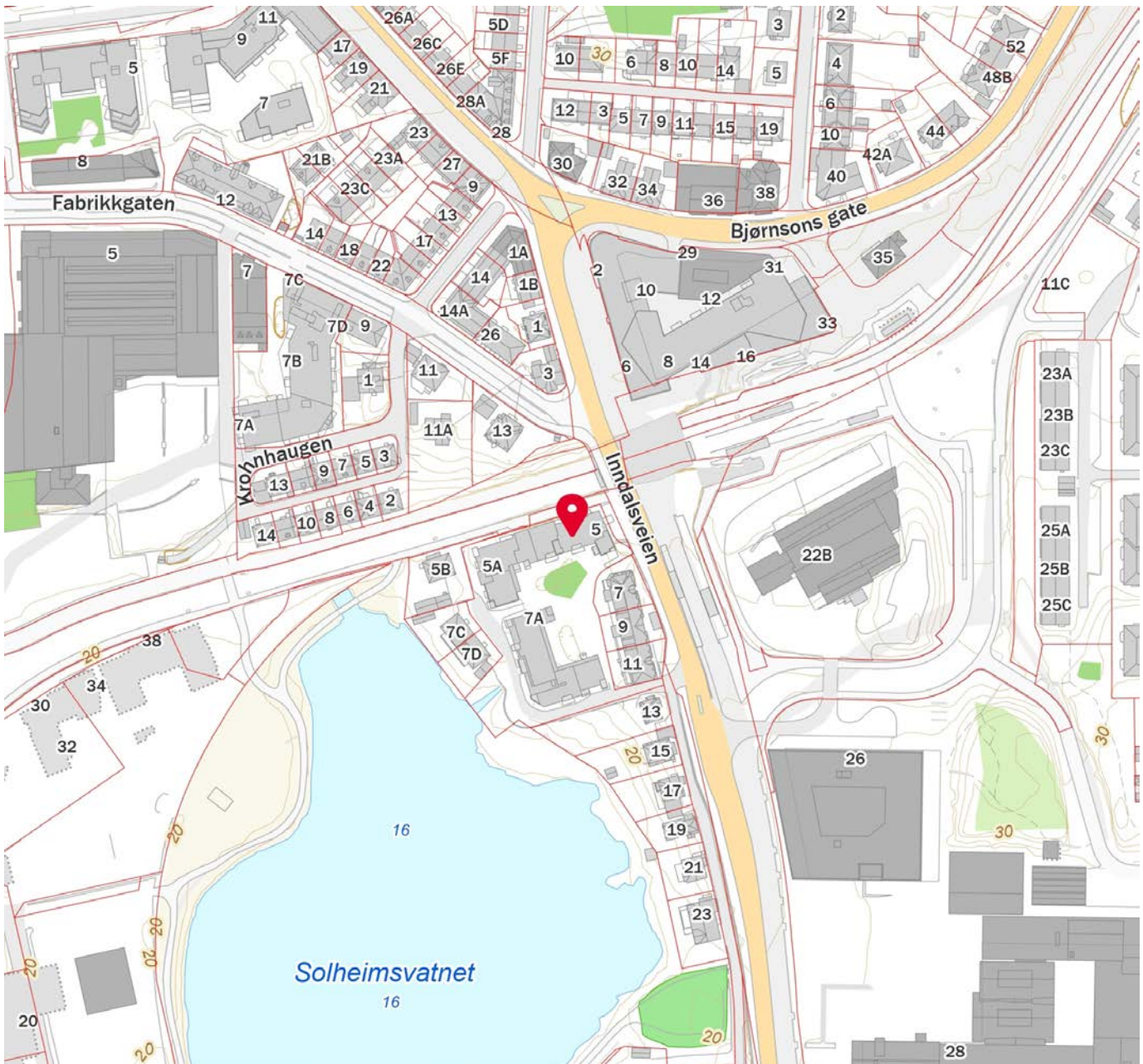
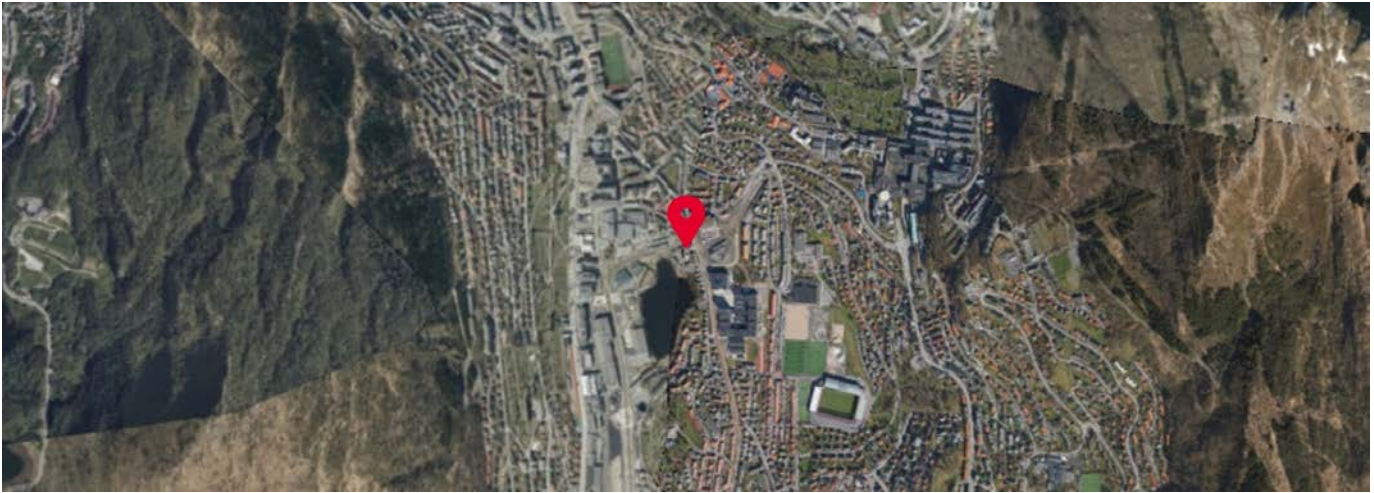


0% 53%

- Nymark/Svaneviken
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre