INNDALSVEIEN 7A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Basiskart
Regulerings planer og bestemmelser
Tilstandsrapport
Vedtekter
Husordensregler
årsmøte 2024 Årsregnskap / budsjett
Protokoll til årsmøte 2024
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

BASISKART

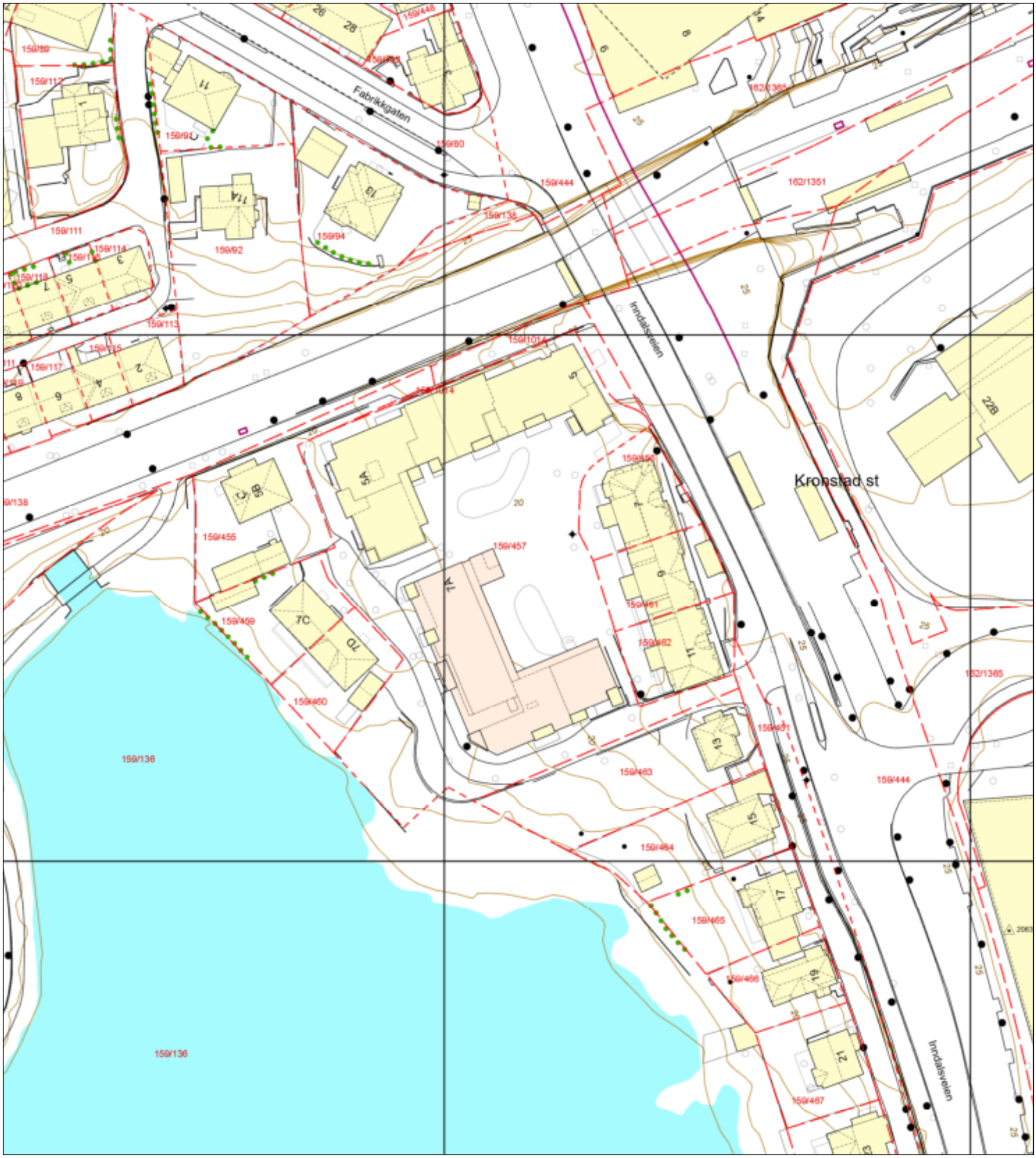
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/457/0/3
Adresse: Inndalsveien 7A, 5063 BERGEN

N



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

REGULERINGS PLANER OG BESTEMMELSER

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/457/0/0
Utlistet 10. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19200000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	56,5 %
19200000	1600 - Uteoppholdsareal	18,2 %
70520000	2014 - Gatetun/gågate	8,1 %
19200000	2010 - Veg	5,1 %
70520000	1600 - Uteoppholdsareal	5,1 %
19200000	1610 - Lekeplass	3,9 %
70520000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	3,0 %
19200000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
61140000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,2 m²)
61140000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,1 m²)
70520000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)
19200000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)
70520000	3031 - Turvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66430000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN	202220575	13,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
60550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	200816556
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	201319978
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	201423440
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
17190004	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD	3	201912562
71140000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81 MFL., DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	2	202224850
-	35	Årstad, gnr. 159 bnr. 959 mfl., Mindemyren felt S17	5	201919622
70510000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	5	202026661

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/94	23675919	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	244

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 10. januar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

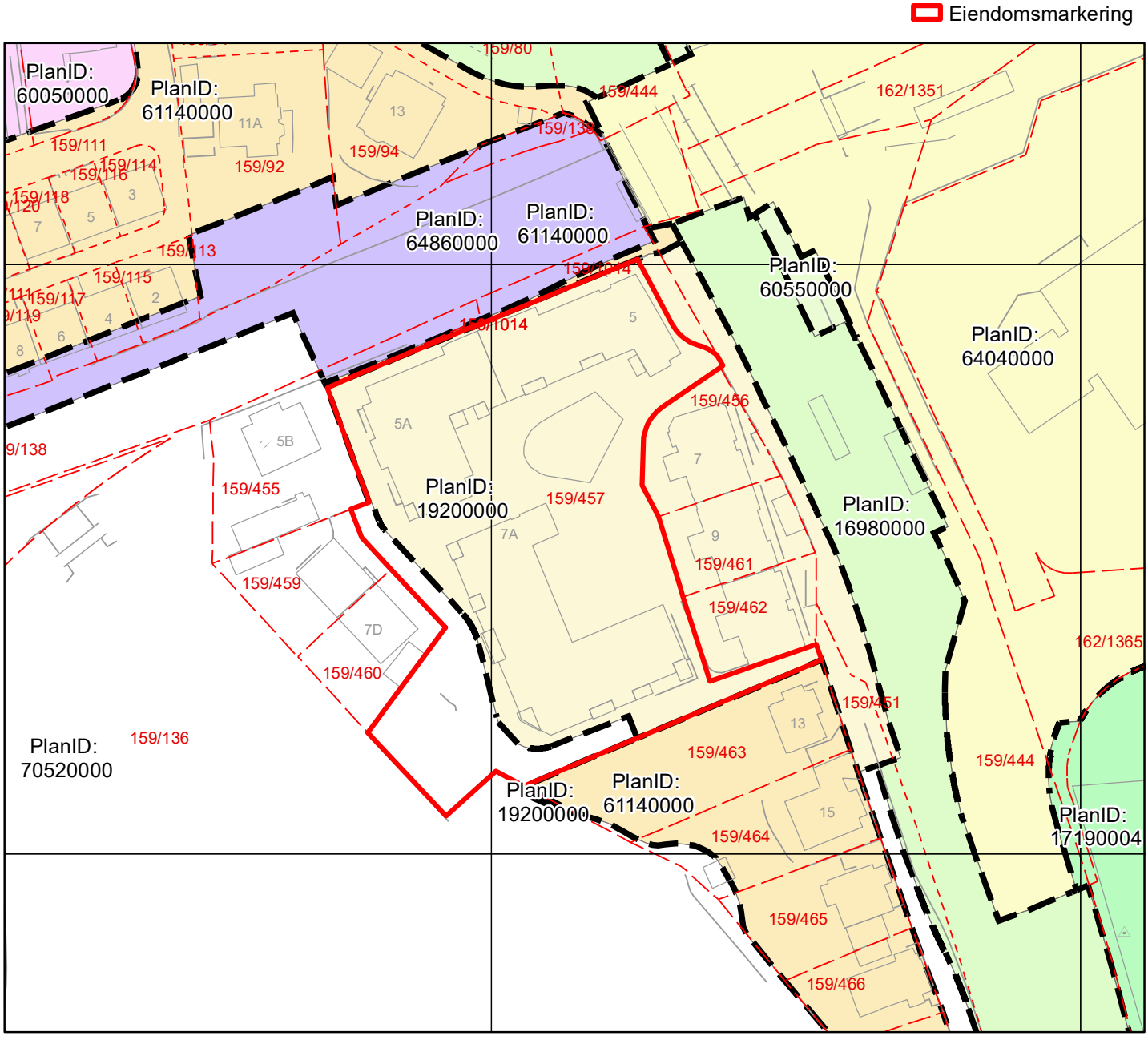
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 10.01.2025 Adresse: Inndalsveien 7A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
19200000, 61140000, 70520000



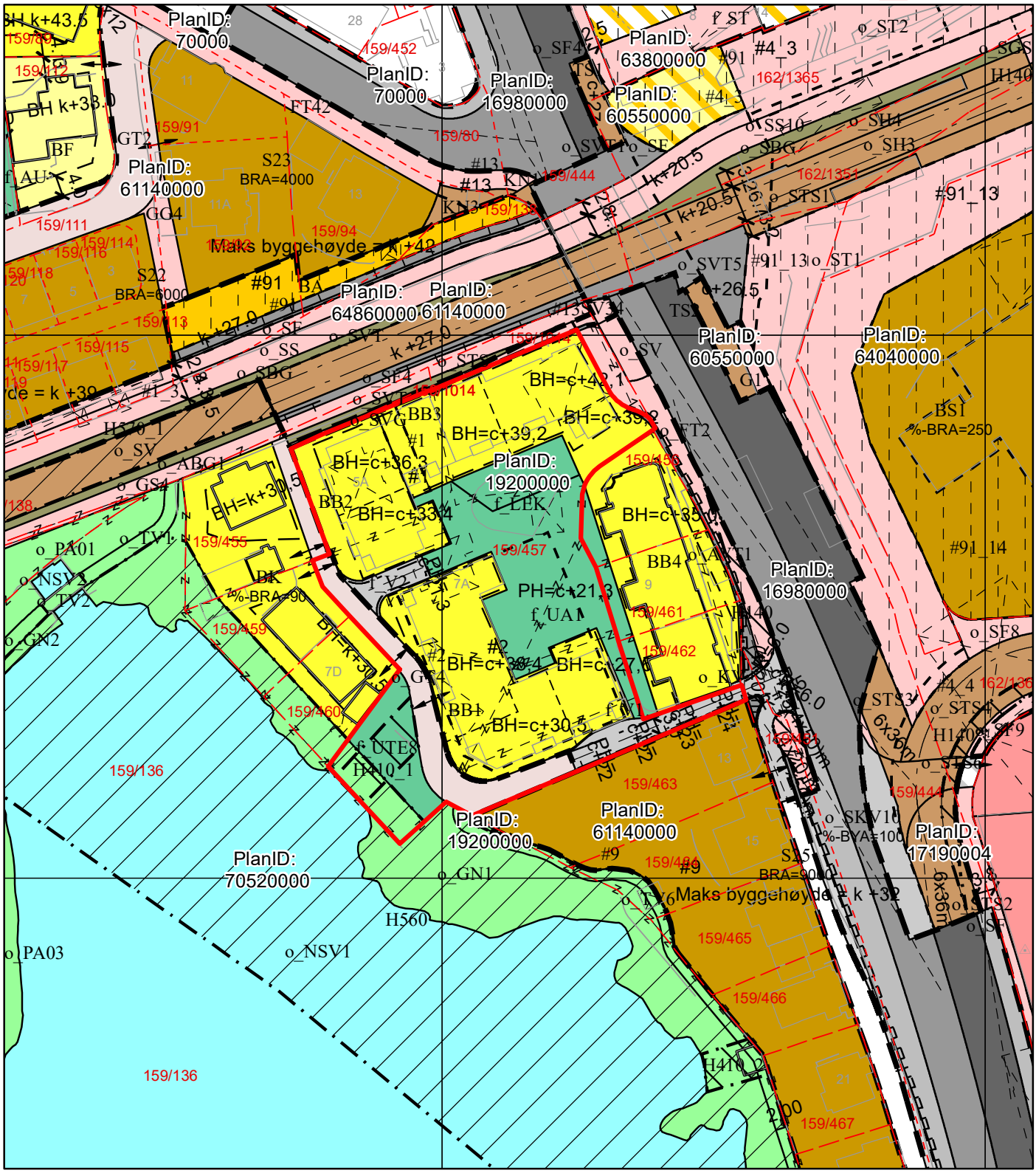
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Dato: 10.01.2025 Adresse: Inndalsveien 7A m.fl.

N

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


Eiendomsmarkering
PlanID: 70000
PlanID: 16980000
PlanID: 63800000
PlanID: 60550000
PlanID: 61140000
PlanID: 64860000
PlanID: 19200000
PlanID: 64040000
PlanID: 17190004
PlanID: 70520000
Maks byggehøyde = N+42
Maks byggehøyde = k +32
BH=c+43,1
BH=c+39,2
BH=c+36,3
BH=c+33,4
BH=c+35,0
PH=c+21,3
BH=c+30,5
BH=c+27,6
BH=k+39,5
BH=k+33,0
BH=k+43,5
BS1
%-BRA=250
S22
BRA=6000
S23
BRA=4000
S15
BRA=9000
PK
%-BRA=90
%-BYA=100
o_PA01
o_PA03
o_NSV1
o_NSV2
o_GN1
o_GN2
o_TV1
o_TV2
o_ABG1
o_SV
o_SS
o_SBG
o_SF4
o_SVT1
o_SVT5
o_STS1
o_STS3
o_STS4
o_SKV10
o_SF8
o_SF9
f_UTE8
f_LEK
f_UA1
f_AU1
f_ST
o_ST2
o_SG5
o_SH4
o_SH3
o_SS10
o_SVT4
o_SF
o_SV4
o_SV3
o_SF5
o_ST1
o_SF6
o_SF7
o_ST3
o_ST4
o_ST5
o_ST6
o_SF1
o_SF2
o_SF3
o_SF4
o_SF5
o_SF6
o_SF7
o_SF8
o_SF9
o_ST1
o_ST2
o_ST3
o_ST4
o_ST5
o_ST6
o_SG5
o_SS10
o_SH4
o_SH3
o_SVT4
o_SVT5
o_SV4
o_SV3

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2060 - Kollektivnett

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

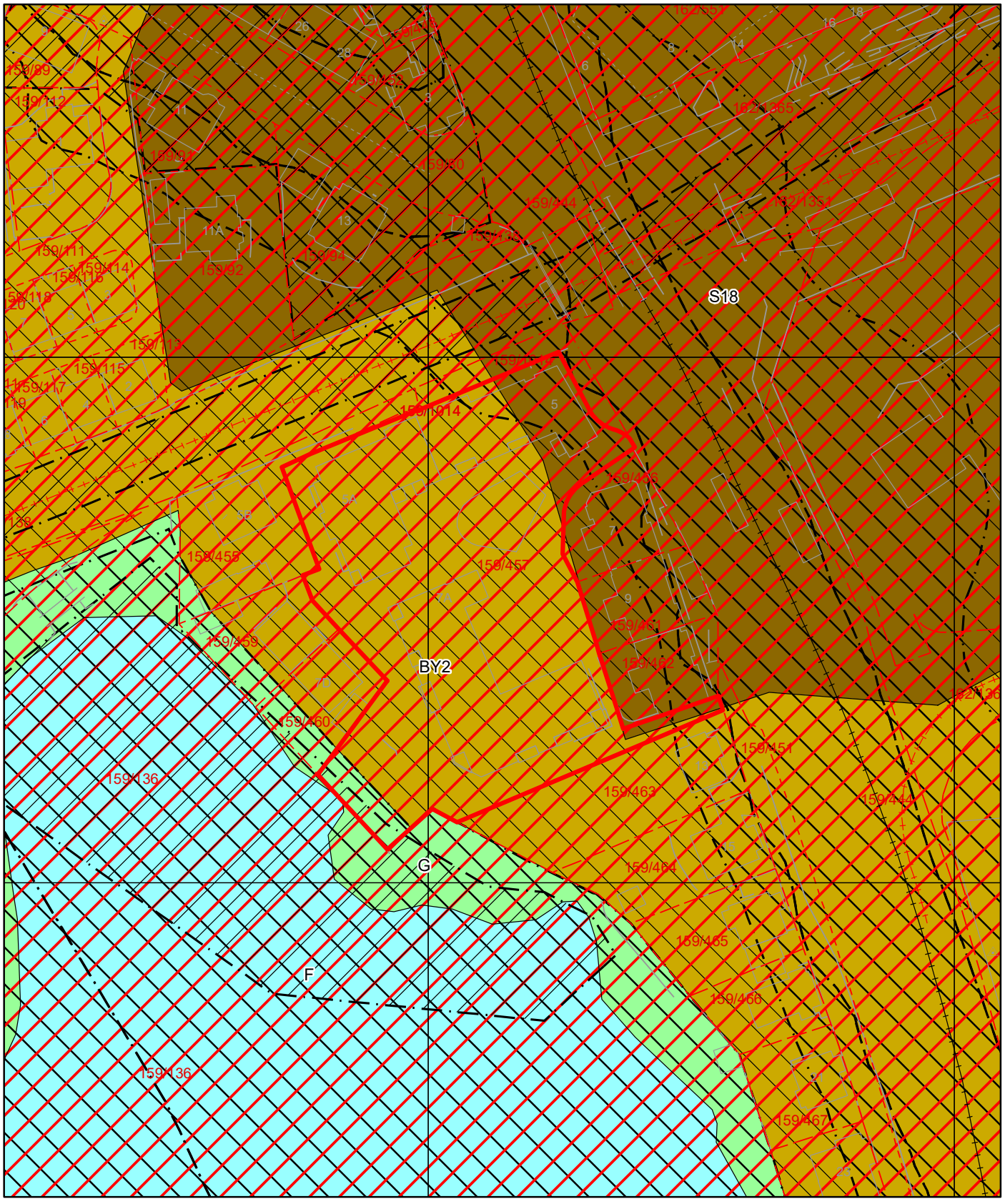
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/457/0/0
Adresse: Inndalsveien 7A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Inndalsveien 7 A, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159,159, bnr. 457,457, snr. 0,3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 15.01.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2537 **Referansenummer:** ZD4113

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

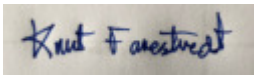
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1 etasje.

Inneholder: Entre, 2 stk. soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Utgang til altan på 7 m² fra stue.

Leilighet har en funksjonell planløsning.
Noen beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 5 m² i u-etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert.

AKTUELL EIENDOM

Leilighetsbygg oppført av JM Bygg i 2017.

Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
Oppført av bærende konstruksjoner av betong.
Yttervegger av bindingsverk kledd med fasadeplater.
Bygningen har heis.
Flat takkonstruksjon tekket med papp eller tilsvarende membrantekking. Felles takterrasser.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet Inndalsvei består av totalt 80 seksjoner hvorav 79 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon, fordelt på 3 bygninger. Forretningsfører for sameiet er OBOS.

Sameiet har 3 felles takterrasser med fin utsikt og gode solforhold.

Tomtearealet er pent opparbeidet og felles for sameiet.

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet like ved Høyskolen på Kronstad.

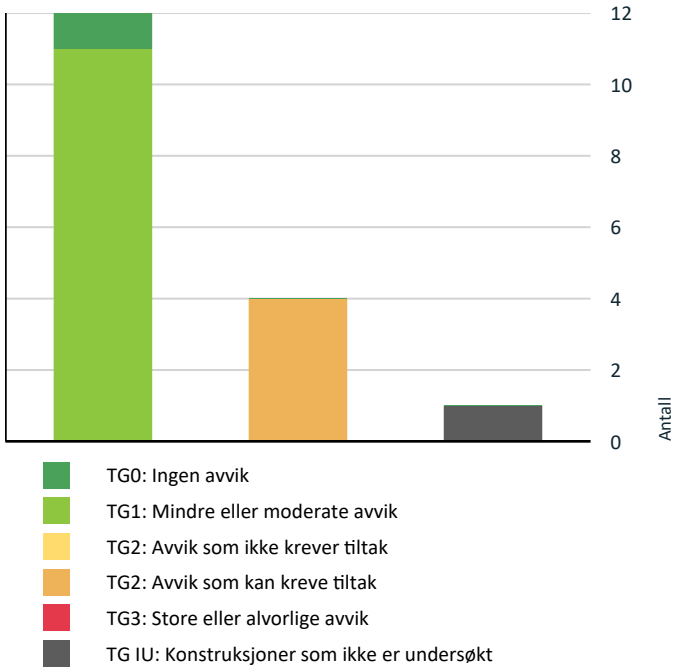
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I standard avtalevilkår (og spesifikt for dette oppdraget) er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Spesifikt forbehold for denne rapporten vedrørende satte «Tilstandsgrader».
Der det eks er satt «TG:2» på en bygningsdel er det ikke slik at nødvendigvis «alle» avvik på aktuelle bygningsdel er beskrevet/kommentert.
Eks ved «TG:2» på punkt «Veggkonstruksjon» kan det eks være beskrevet «variabel kvalitet/slitasje» og «antydning råte noen bord».
Når det er satt «TG:2» for eksempel på overnevnte konstruksjonen må man kunne påregne «alle typer avvik» kategorisert innenfor denne «Tilstandsgraden» uten å kunne påklage dette.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-23.Fastsetting av tilstandsgrad
-Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

-Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1 etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Våtrom > 1 etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

Dører

Terrassedør: Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.
Ytterdør: Slett huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 7 m² av betongdekke, rekkverk av glass.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: 3 stavs eik parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong. Spotlights i entre og gang.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Innvendige dører

Slette hvite innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Inneholder: Vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

• Slitasje og sprekker i silikonfuger overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Fuger med slitasje og sprekker bør skiftes ut/refuges.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

• Slitasje og sprekker i silikonfuger overgang gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Fuger med slitasje og sprekker bør skiftes ut/refuges.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

• Slitasje og svullet front på møbel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lokal utbedring eller utskifting av skuffefront påregnes.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot nabo og mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator,
men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Fliser mellom benk og overskap.

3 stavs eik parkett på gulv, malte overflater på vegger/tak. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

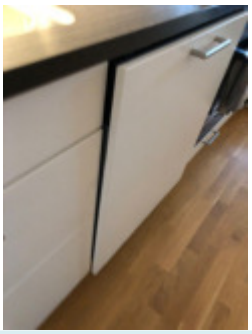
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Oppvaskmaskin flukter ikke med resten av innredningen.
• Noen riper/hakk på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å justere oppvaskmaskinen hvis mulig slik at den flukter med resten av kjøkkeninnredningen.
• Ingen umiddelbare tiltak vedr. riper/hakk på fronter, men man kan vurderes utbedret for estetisk forbedring.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon, filter skiftes 2 ganger pr. år.
Anlegg et fra byggeår (det er opplyst at anlegget fungerer og det har ikke været utført service eller reparasjoner i ettertid).

Varmesentral

Radiator plassert i stue, oppvarming av varmt vann og romoppvarming via BKK sitt fjernvarmeanlegg.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap plassert i bod og inneholder: Automatsikringer, hovedsikring, 9 stk kurser og overspenningsvern.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Kontroll fra 2023, resultat ingen avvik.
Vedlagt ligger rapport fra kontroll utført av Eviny Elsikkerhet AS den 09.02.2023.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har seriekoblet røykvarsler, brannslukkingsapparat og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

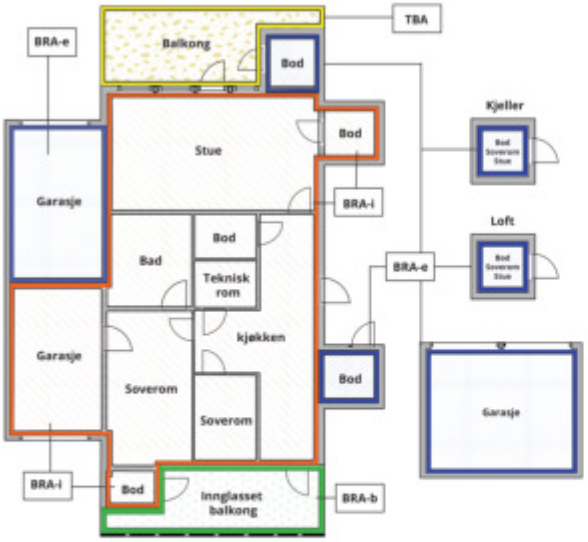
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport 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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 branncceller

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		5		5	
1 etasje	53			53	7
SUM	**53**	**5**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		Ekstern bod	
1 etasje	Entré, 2 stk. soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, utgang til altan på 7 m² fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 4,00 m²
- Soverom 8,60 m²
- Soverom 8,80 m²
- Bod 2,10 m²
- Bad/vaskerom 3,80 m²
- Stue/kjøkken 23,10 m²

- Altan på 7,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i u-etasje 5,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Andrea Sjøthun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	457	0	0	4017.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Inndalsveien 7 A

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	457		3		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Inndalsveien 7 A

Hjemmelshaver
Sjøthun Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet like ved Høyskolen på Kronstad.
Det er under ett minutts gange til Kronstad bybanestopp, samt gangavstand til Haukeland Sykehus, Haraldsplass, Brann Stadion og Haukelandshallen.
Det er også kort gangavstand til flere dagligvare butikker og serveringsteder.
Fine og varierte turmuligheter i nærområdet blant annet Isdalen, Ulriken og Løvstakken, samt Solheimsvatnet med tursti rundt.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.
Pent opparbeidet med grøntarealer, benker, lekeplass og diverse prydbusker.
Sameiet har 3 stk. felles takterrasser med fin utsikt og gode solforhold.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kontroll av elektrisk anlegg fra 2023	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	15.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZD4113

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eviny Elsikkerhet AS, Postboks 7050, 5020 Bergen

Sjøthun Andrea
Inndalsveien 7 A
5063 BERGEN

Dato:
09.02.2023

Saks nr.
326843

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse	**Tilsyn av elektriske anlegg**
Sjøthun Andrea Inndalsveien 7A 5063 BERGEN Leilighet H0104	I henhold til Lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det tilsyn av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Målepunktid.	Målernr.	Sakstype	Kontroll utført av
29637714	6970631400808426	Teknisk kontroll	Trond Throndsen

Rapport fra kontroll utført den 09.02.2023

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Med hilsen
Eviny Elsikkerhet AS

Trond Throndsen
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk i Eviny Elsikkerhet AS, og har derfor ingen signatur.

VEDTEKTER

Vedtekter for «Sameiet Inndalsveien»

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

§1 Navn og opprettelse

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

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

§2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

§3 Anvendelse av boligseksjonene

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

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

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

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

§6 Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7 Ekstraordinært årsmøte

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

§8 Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

§9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

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

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

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

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

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

§ 14 Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

Sameierne betaler felleskostnader i henhold til sameierbrøken.

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

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

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

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 16 Ansvar utad

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

§17 Regnskap

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

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

§ 18 Revisjon

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

§ 19 Forsikring

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

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

§ 20 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 21 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 22 Lov om eierseksjoner

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

Vedtekter for Sameiet Inndalsveien Parkering

Org.nr. 823 148 682

Opprinnelig vedtatt i Seksjonseiermøte 19.11.2018

Endringer vedtatt 19.6.2019

§1 Navn og formål

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

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

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

§2 Seksjonseiere og seksjoner

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§3 Rettslig råderett

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

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

Salg av seksjon i sameiet (parkeringsplass)

Fritt salg av seksjon(er) er tillatt, men begrenses av følgende:

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

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

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

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

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

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

Utleie av seksjon (parkeringsplass)

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

§4 Bruk av Anlegget

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

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

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

Bruken av parkeringsplassen begrenses blant annet av følgende:

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

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

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

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

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

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

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

§5 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§6 Ordinært seksjonseiermøte

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

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

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

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

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

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

§7 Seksjonseiermøtets kompetanse

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

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

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

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

Vedtak i sakene ovenfor kan fattes med alminnelig flertall.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra alle de seksjonseiere det gjelder:

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

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

§8 Ekstraordinært seksjonseiermøte

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

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

§9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

Styret skal føre referat over sine forhandlinger.

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

§10 Forretningsfører

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

§11 Habilitet

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

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

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

§12 Regnskap

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

§13 Ansvar utad

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

§14 Forholdet til Sameiet Inndalsveien

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

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

§15 Fastsettelse av vedtektene

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

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

Hver seksjonseier får en kopi av gjeldende vedtekter.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Inndalsveien

Org.nr. 919971053

Vedtatt av årsmøtet 28.05.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING. 2

2 FELLESAREAL INKL TAKTERRASSER..... 2

3 BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BOLIGSEKSJONENE. 3

4 BOLIGSEKSJONENES BALKONGER / TERRASSER..... 3

5 BOLIGSEKSJONENES BODER.....4

6 UTLEIE 4

7 FREMLEIE. 4

8 INN- OG UTFLYTTING. 5

9 RO OG ORDEN.....5

10 SKILT POSTKASSER, INNGANGSDØRER SAMT OPPSLAG 5

11 FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL..... 5

12 AVFALL 6

13 GARASJE OG PARKERING 6

14 TRYGGHET..... 6

15 MELDEPLIKT 7

16 SANKSJONER 7

1 INNLEDNING

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

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

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

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

2 FELLESAREAL INKL. TAKTERRASSER

2.1 Alle fellesdører skal til enhver tid være låst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Narkotikabruk er ikke tillatt.

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

3 BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BOLIGSEKSJONENE

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

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

4 BOLIGSEKSJONENES BALKONGER /TERRASSER

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

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

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

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

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

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

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

5 BOLIGSEKSJONENES BODER

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

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

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

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

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

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

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

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

6 UTLEIE

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

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

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

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

7 FREMLEIE

7.1 Det er ikke tillatt med fremleie.

8 INN- OG UTFLYTTING

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

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

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

9 RO OG ORDEN

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

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

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

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

10 SKILT POSTKASSER, INNGANGSDØRER SAMT OPPSLAG

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

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

11 FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL

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

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

12 AVFALL

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

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

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

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

13 GARASJE OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

14 TRYGGHET

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

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

15 MELDEPLIKT

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

16 SANKSJONER

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

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

ÅRSMØTE 2024
ÅRSREGNSKAP / BUDSJETT

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6788

Sameiet Inndalsveien

Velkommen til årsmøte i Sameiet Inndalsveien

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Inndalsveien

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørg Totland velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Dekning av underskuddet.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023 - Sameiet Inndalsveien.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Mindre endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

- **vedtektenes § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene:** *Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.*

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

- husordensreglene, pkt. 2 Fellesareal inkl. takterrasser:

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

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

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

- husordensreglene, pkt. 4 Boligseksjonenes balkonger/terrasser

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår derfor følgende endring av husordensreglene: Pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene, pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiet vedtekter, § 9, sier: "Styret Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges ved vanlig flertall av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Bare myndige personer kan være styremedlemmer."

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

Innstilling

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

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

Roller og kandidater

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

- Ingrid Hitland

  Se vedlegg til saken.

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

- Petter Tran

  Se vedlegg til saken.

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

- NN NN

Vedlegg

1. Presentasjon av styrekandidater.pdf

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Revisorgruppen Hordaland velges som revisor.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

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

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

På årsmøtet 13. juni 2023 valgte årsmøtet følgende tillitsvalgte:

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

Astrid E. Ådnanes ble av styret valgt som nestleder.

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET INNDALSVEIEN

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

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

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Inndalsveien har ingen ansatte. Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets e-postadresse er Inndalsveien@styrerommet.no

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

STYRETS ARBEID

Denne beretningen gjelder kalenderåret 2023.

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

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

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

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

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

Eiermøte 19. oktober 2023

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Nytt utstyr og nye ordninger

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

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

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

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

Tjenesteleverandør- og serviceavtaler

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

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

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

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

Reparasjons- og driftsforhold

Fjernvarme/elkjele

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

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

Låser og låssylindre

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

Trykk på vann og manglende varmtvann

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

0-stilling av glassrekkverkene i svalganger

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

Heiser, heisdører og heisstans

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

Innføring av årlige tiltaksplaner og finansiering av disse

Sameiets bygg, byggdeler og uteareal har nå nådd en alder som gjør at systematiske planer for vedlikehold og andre tiltak er nødvendig. Styret startet i 2023 med å lage en oversikt over tiltak som hadde blitt gjennomført samt hvilke som burde gjennomføres på kort og lang sikt. Utkast til tiltaksliste for 2024 ble presentert for Eiermøtet for diskusjon, samt at finansiering av denne og fremtidige tiltakslister, ble drøftet.

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

Reklamasjonsarbeid overfor utbygger JM

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

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

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

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

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

Vannskade i 4 leiligheter

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

Renovasjonsordningen

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

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

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

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

Oppfølging av ulovlighet

Heldigvis rammes vårt sameie lite av ulovligheter utløst av seksjonseierne.

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

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

Oppdatering av vedtekter og husordensregler

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

Fortsettelse rydding av filer, dokumentasjon og e-postarkiver

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

Sameiets naboer

Vårt nærområde er i stadig endring, både hva gjelder kommunal tilrettelegging for ytterligere friluftsliv rundt Solheimsvannet samt privat planarbeid for utbygging av tomtene sør og nord for vårt sameie samt på vestsiden av vannet. Kronstad X, øst for vårt sameie, ble fullført i 2023, og har ført til et utøket servicetilbud i vårt nærmiljø.

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Annet

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	149 209
Fra opptjent egenkapital	-147 355	0

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

BALANSE

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

Bergen, 08.05.2024
Styret i Sameiet Inndalsveien

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

Olav Berge Lernes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

PARKERINGSSAMEIET

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

Til årsmøtet i Sameiet Inndalsveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Presentasjon av styrekandidater for årsmøtet 28. mai 2024

Bjørg Totland (styreleder) – ikke på valg:

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

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

Astrid Elina Ådnanes (styremedlem) – ikke på valg:

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

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

Petter Tran (styremedlem):

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

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

Ingrid Hitland (styremedlem):

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 6788 **Selskapsnavn:** Sameiet Inndalsveien

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Inndalsveien

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Dekning av underskuddet.

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

7. Mindre endring i husordensreglene

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

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

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

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

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

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

- **vedtektenes § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene:** *Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.*

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

- husordensreglene, pkt. 2 Fellesareal inkl. takterrasser:

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

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

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

- husordensreglene, pkt. 4 Boligseksjonenes balkonger/terrasser

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår derfor følgende endring av husordensreglene: Pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."

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

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene, pkt. 4.6 suppleres med "Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt" slik at ordlyd blir: "Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill, gassgrill og kullgrill er ikke tillatt."
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Sameiet vedtekter, § 9, sier: "Styret Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges ved vanlig flertall av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Bare myndige personer kan være styremedlemmer."

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

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Hitland

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hitland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Tran

Følgende stilte til valg:

Petter Tran

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
NN NN

9. Valg av revisor

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

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

Signert av:

Bjørg Totland /s/

Astrid Elina Ådnanes /s/

Aud-Marit Næss /s/

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inndalsveien 7A
Gnr. 159 Bnr. 457 Snr. 3 og Gnr. 159 Bnr. 457 Snr. 80 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
194-25-0030

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 93 68 05 86

E-post: ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater