INNDALSVEIEN 96

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Protokoll og årsrapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Inndalsveien 96
5063 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 1307
Hjemmelshaver:	Joakim Axelsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1950
Tomt:	13 605 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Joakim Axelsen
Befaringsdato:	13.05.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med aluminiumspanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om aksjeselskapet:
Styretsleder: Solveig Karin Solheim
Kontaktperson: Solveig Karin Solheim

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 929 148 363
Navn/foretaksnavn: INNDALENS BOLIGSELSKAP AS
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 07.05.1941

Takstobjektet:
4-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 2,6m².
Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3m² og 4m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet med et gulvareal på 11,2m² (ikke måleverdig grunnet skråhimling).

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2006.
- Malt veggflater i 2024, enkelte av himlingene ble malt i 2017.
- Montert spotter i himlingene i gangen og på kjøkkenet i 2017.
- Skiftet kjøkkenfronter, benkeplate, stekeovn og platetopp i 2020. Samtidig ble det lagt nye laminatgulv.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	73	0	0	3	73	0
Kjellerboder	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	73	7	0	3	73	7
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(7,1m²), bad(2,8m²), soverom(11,5m²), soverom(7,9m²), soverom(12,7m²), stue(21,4m²), kjøkken(6,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²), ekstern bod(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/05/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2010.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 2,6m².

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,78m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er plassert i krypekjeller.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er liten tilkomst til varmtvannsberederen, enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble utført el.kontroll i 2024.

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,78m. Dagens krav er på 1 meter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er liten tilkomst til varmtvannsberederen, enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250417

Selger 1 navn
Kristian Eimhjellen Wikse

Gateadresse
Inndalsveien 96

Poststed	Postnr
Bergen	5063

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250417

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250417

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250417

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250417

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kristian wikse	e0f0920ea48f83a415992 42956714e3a8b31f3a5	18.07.2025 11:43:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250417

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

BASISKART

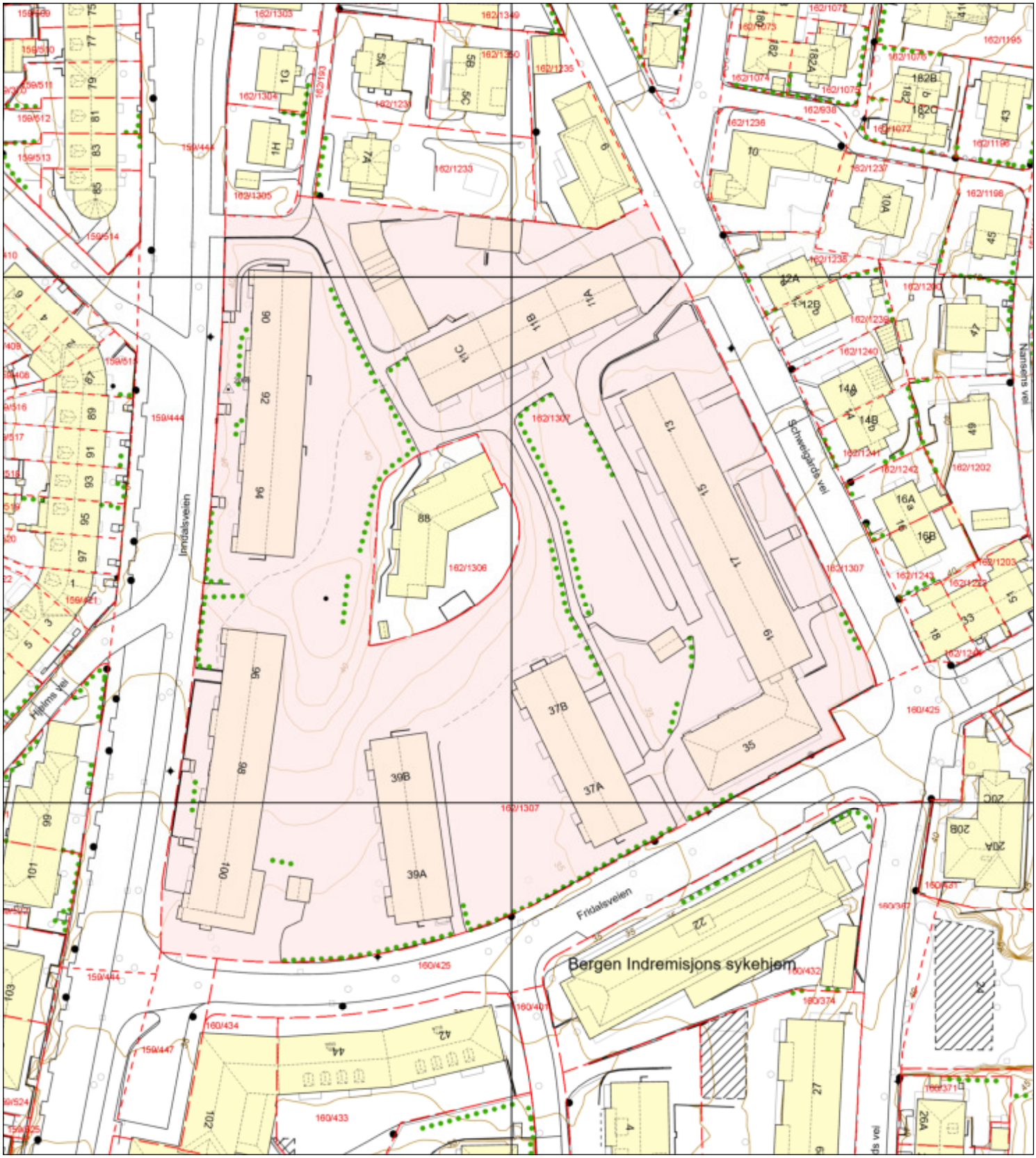
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 14.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1307/0/0
Adresse: Fridalsveien 35, 5063 BERGEN m.fl.

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

VEGSTATUSKART

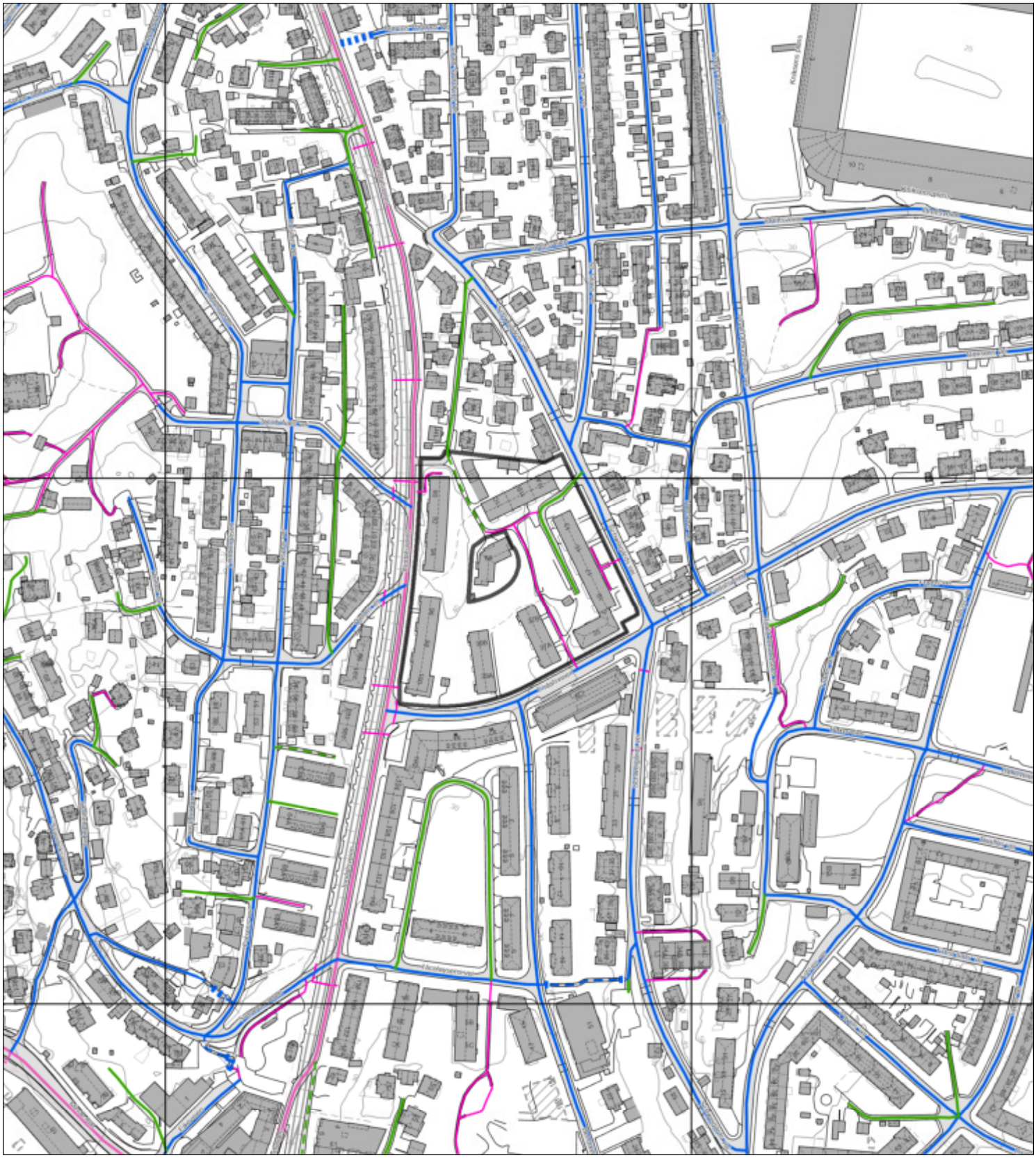
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1307/0/0
Adresse: Fridalsveien 35, 5063 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1307/0/0
Utlistet 14. juli 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
260918143	Grunneiendom	0	Ja	13 624,5 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
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	201014884	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16980000	322 - Gangvei	0,3 %
16980000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
560001	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52	200809874	30.09.2008

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
560100	30	ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)	3	-
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/369	300847961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/356	139233603-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.08.2023	202019345
159/374	139223489-1	Ombygging	Rekkehus	Rammetillatelse	17.01.2025	202414368
162/1068	300219054	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.06.2025	-
162/1068	139265939-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	06.06.2025	202512708
159/311	139712226-2	Ombygging	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	28.08.2024	202412772
162/1302	23595540	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.03.2012	-

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 14. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

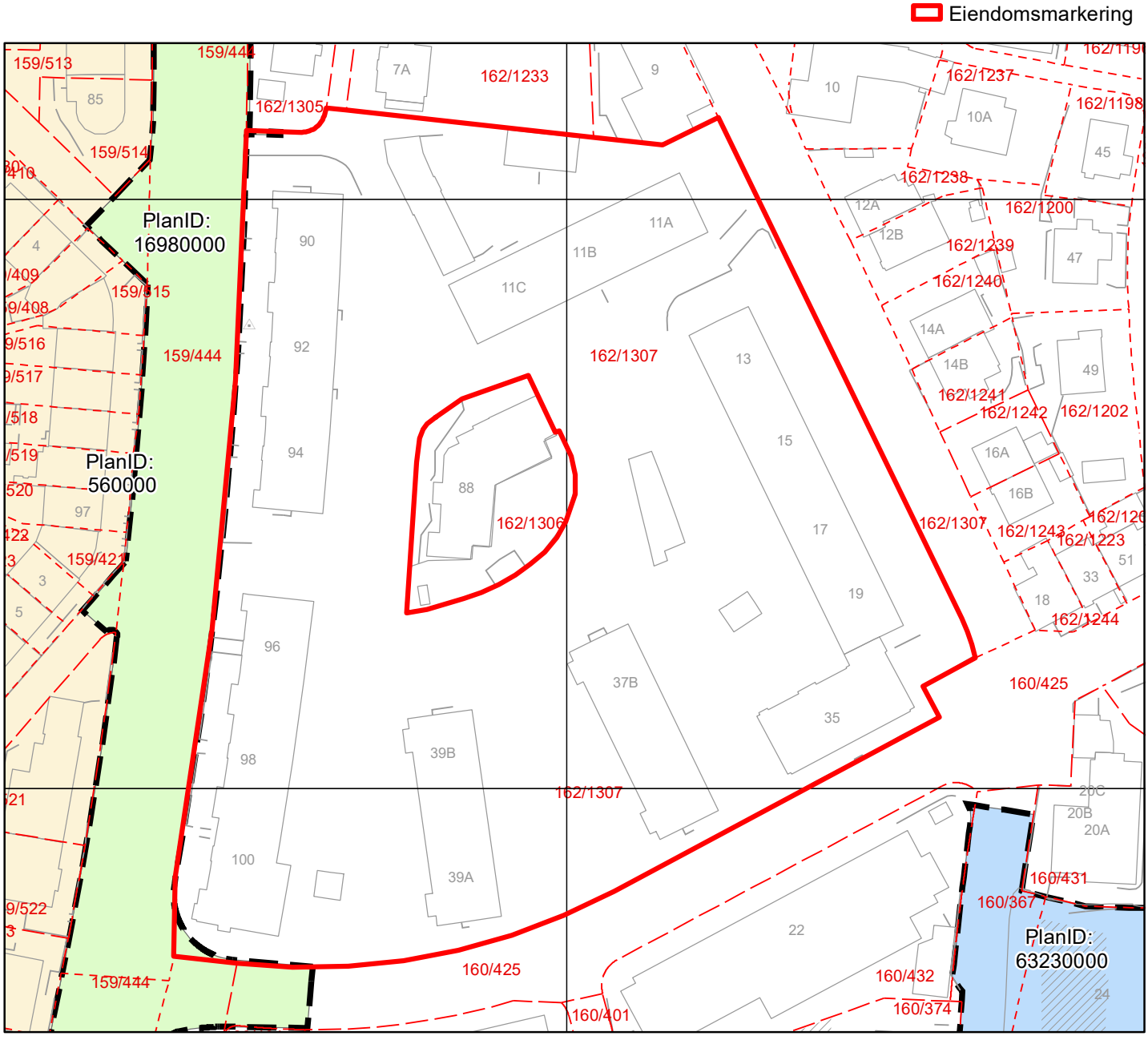
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 14.07.2025 Adresse: Fridalsveien 35 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:
16980000



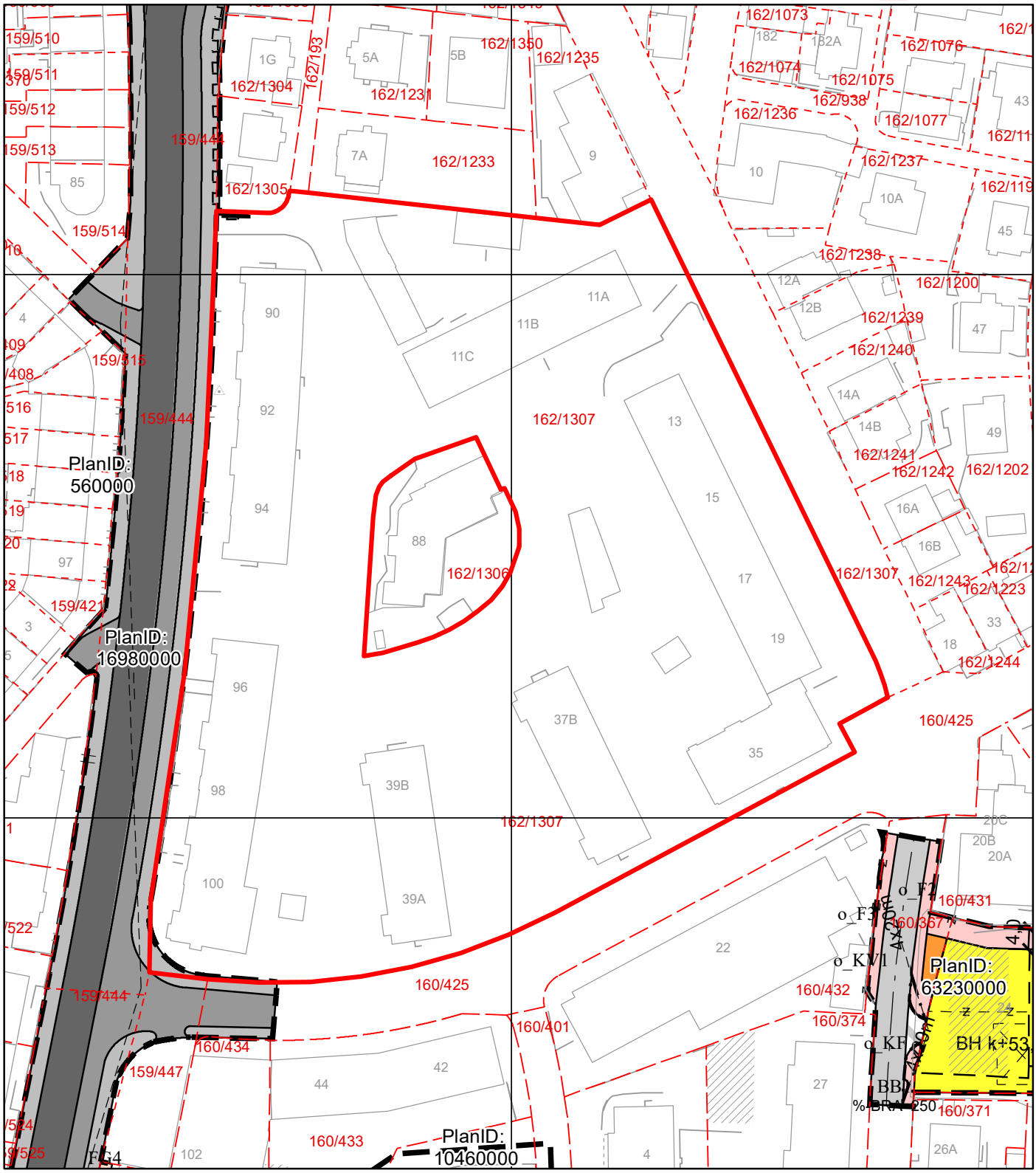
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 14.07.2025 Adresse: Fridalsveien 35 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.07.2025

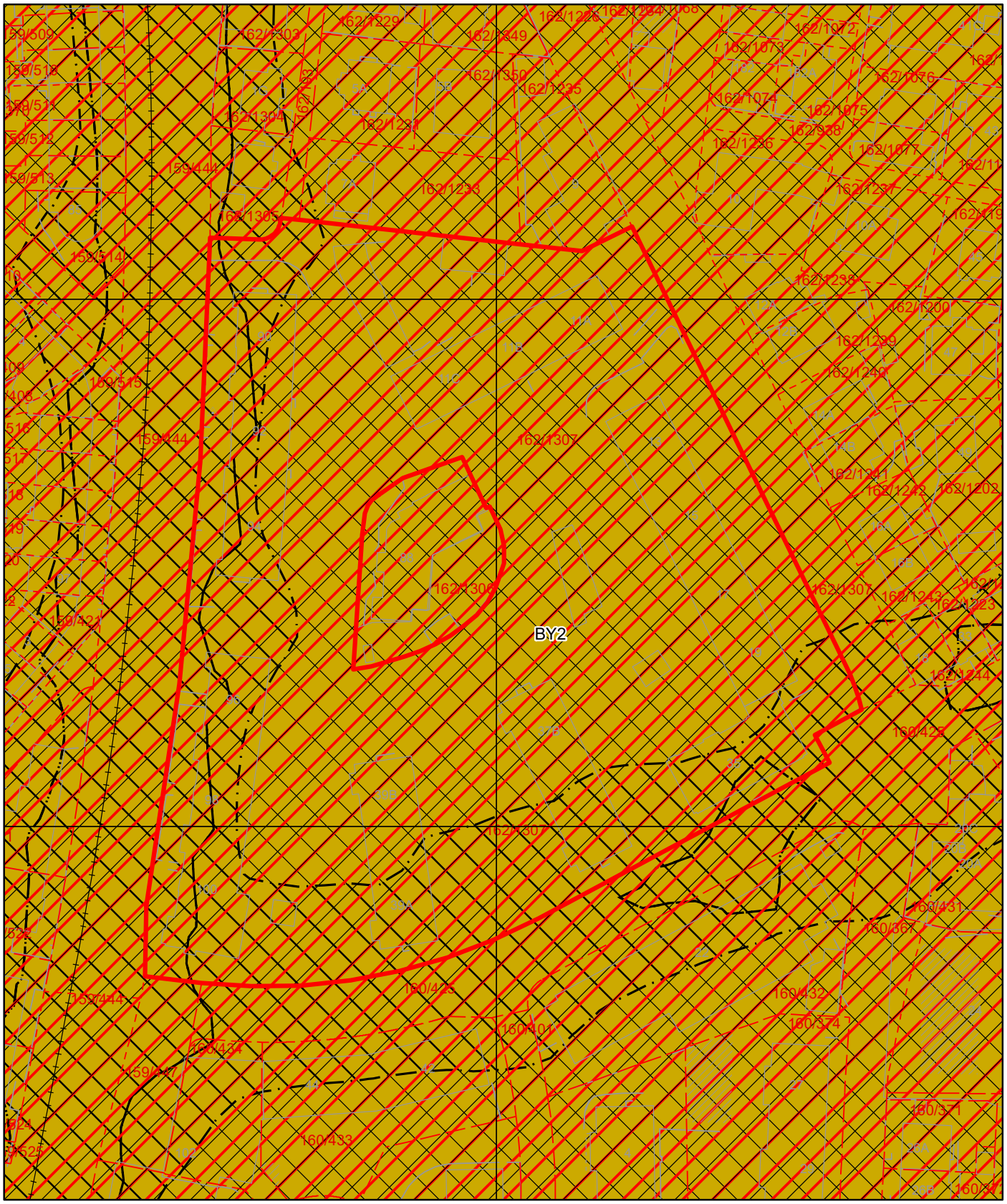
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Adresse: Fridalsveien 35 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

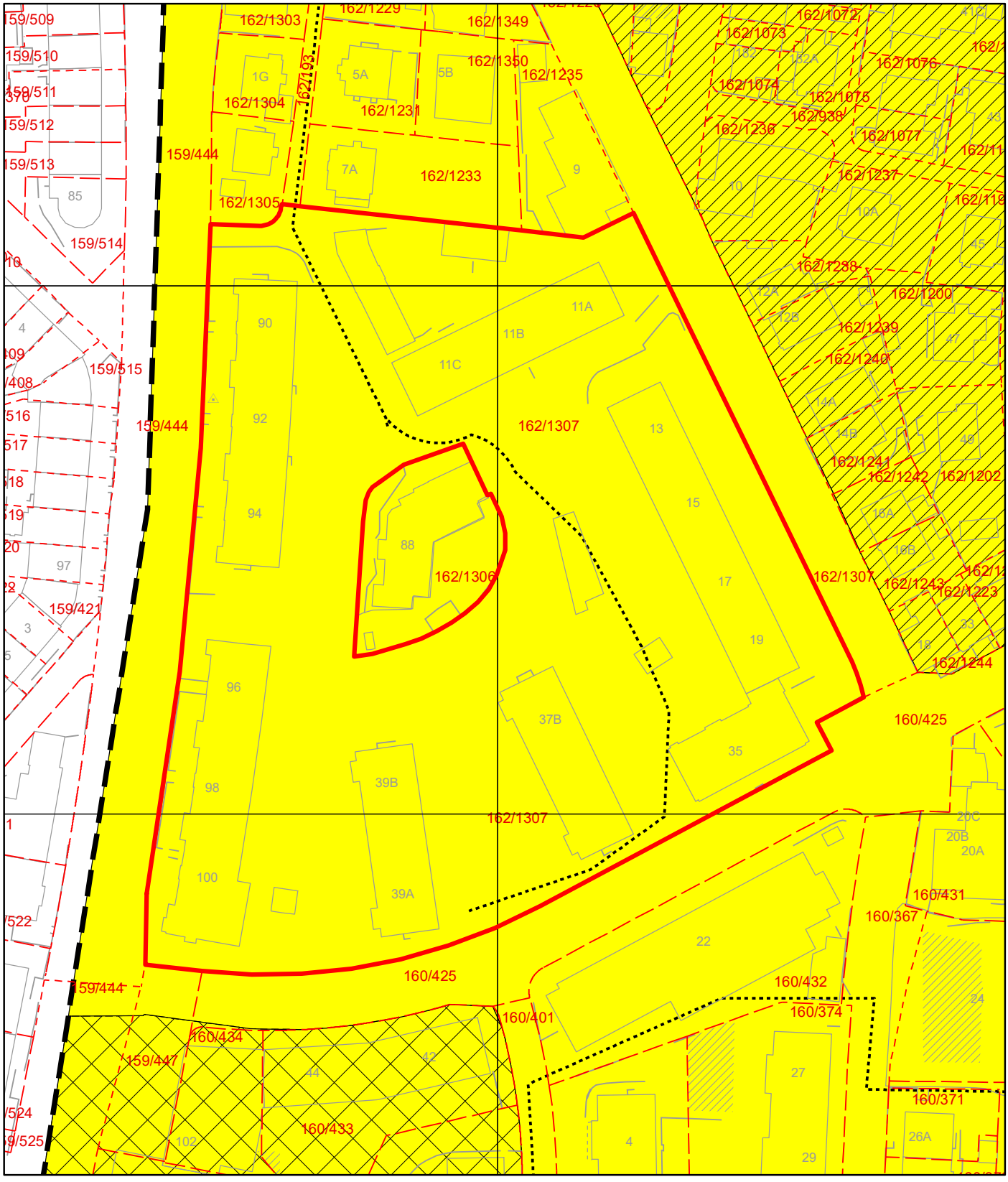
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.07.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Adresse: Fridalsveien 35 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

f o r

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1.

Formål.

Inndalens Boligselskap A/S er et aksjeselskap som har til formål å skaffe aksjonærene bolig ved kjøp og bebyggelse av eiendommer, samt drift av den ferdige bebyggelse og dermed sammenhengende virksomhet.

Forretningskontoret er i Bergen.

§ 2.

Aksjer – ansvar.

Aksjekapitalen er kr. 162.000,- fordelt på 108 aksjer á kr. 1.500,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

§ 3.

Aksjonærene.

Bare fysiske personer kan være aksjonær i selskapet. Ingen kan eie mer enn en aksje.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve aksje sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

§ 4.

Overføring av aksje – godkjennelse.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje. Det tilknyttede gjeldsbrev må overdras sammen med aksjen.

Den som vil erverve aksje, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjennelse kan ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand, aksjonærens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger. Forøvrig kan godkjennelse kun nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, skal det gi ham og overdrageren skriftlig beskjed innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjennelse.

Har styret ikke gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 6.

Styre.

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer som alle velges av generalforsamlingen.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år, for varamedlemmene ett år. To av styremedlemmene uttrer vekselvis hvert år.

Lederen velges ved særskilt valg.

Gjenvalg kan finne sted.

Styret velger selv nestleder og sekretær.

Bare aksjonærer og andre som utgjør en husstand kan velges til styremedlemmer og varamedlemmer.

§ 7.

Styrets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus selskapet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 8.

Firmategning.

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 9.

Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – dagers varsel. Sammen med innkallelsen skal følge dagsorden og årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning.

Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen, må ha sendt skriftlig forslag om dette til styret innen en på forhånd varslet frist.

På den ordinære generalforsamling behandles og avgjøres:

a) Konstituering.
b) Styrets beretning.
c) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
d) Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
e) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
f) Eventuell godtgjørelse til styret.
g) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Aksjonærer som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, kan kreve at beslutning som er nevnt i tredje ledd, pkt. b, c og d, skal utstå til en fortsatt generalforsamling som i så fall skal holdes minst en måned og høyst to måneder senere. Behandlingen kan ikke kreves utsatt ytterligere.

§ 10.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av Lov om aksjeselskaper eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har ikke møteleder stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11.

Revisor.

Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i hans sted.

§ 12.

Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjonærer som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen krever det. Generalforsamlingen innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13.

Valgkomité.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 14.

Stemmerett – fullmektig.

I generalforsamlingen har hver aksje 1 – én – stemme. Aksjonær kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksje.

§ 15.

Endringer i vedtektene.

Endringer eller tilføyelser til disse vedtekter krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer og av den aksjekapital som er representert på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å bli vedtatt. Forslag til endringer av vedtektene skal presenteres i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 16.

Forholdet til aksjeloven og borettsloven.

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelov samt Lov om borettslag av 2003 §§ 1-5, 4-2 og kap. 5.

Sist endret på generalforsamling 19. april 2016.

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S

§ 1. Alminnelige ordensregler

1. Alle beboere skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
2. Gatedøren skal alltid være låst.
3. I tidsrommet kl. 23.00-07.00 skal det være ro i husene. Til enhver tid må bruken av TV, lydutstyr, verktøy, vaskemaskin og husholdningsapparater avpasses slik at en ikke sjenerer øvrige beboere.
4. Leilighet skal bebos av aksjonær. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer. Garasjer kan ikke framleies.
5. Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan trekkes dersom det viser seg at dyreholdet medfører vesentlige ulemper.
6. Alle nøkler til leilighet, ytterdør, fellesområder og bosshus skal ved fraflytning leveres til den som overtar leiligheten.

§ 2. Bruken av fellesområder

1. Fellesområdene ute og inne må ikke benyttes til andre formål enn det de er tiltenkt.
2. Det er ikke tillat å plassere personlige ting i fellesområder. Unntak gjelder for sykler, barnevogner, uteleker og redskaper under trapp og i fellesboder.
3. I bosshusene må det bare kastes vanlig husholdningsavfall. Større gjenstander må beboer selv sørge for å få fjernet.
4. Vaskeriene kan bare brukes i tidsrommet kl. 07.00-23.00.
5. Det er ikke tillat å riste matter, løpere og lignende fra altaner eller i vinduer.
6. Kjøretøy kan ikke parkeres i fellesområder. Dette gjelder også foran garasjeporter. Parkerte kjøretøy kan borttaues for eiers regning og risiko.
7. Alle beboere skal bidra til at eventuell snø og is utenfor egen oppgang blir fjernet eller strødd.

§ 3. Bruken av leiligheten med tilhørende rom

1. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet med tilhørende rom. Vedlikeholdsarbeid må utføres forskriftsmessig.
2. Banking, hamring, saging, boring og annet støyende arbeid er bare tillat i tidsrommet kl. 08.00-18.00 mandag til fredag og kl. 12.00-18.00 lørdag. Støyende arbeid utenom dette må være godkjent av naboene.
3. Rivning eller endring av vegger må være skriftlig godkjent av styret før igangsetting. Søknad om slikt arbeid må inneholde fagmessig vurdering av planlagt arbeid.

4. Det er ikke tillatt å bruke materialer laget av polystyren, som Isopor, Styropor og Sundolit eller av polyuretan, som fugeskum. Slike materialer avgir dødelig blåsyregass ved brann.
5. Ved oppussing av rom hvor det er pipe må eventuell tildekking av pipen fjernes. Pipens overflate skal ikke være tildekket med plater, tapet eller lignende.
6. Det er ikke tillat å installere eller bruke varmepumper, baderomvifter eller andre støyende innretninger som kan være til sjenanse for øvrige beboere. Se teknisk forskrift NS 8175 klasse C.
7. Installasjon av vaskemaskin eller varmtvannsbereder i rom uten sluk må være godkjent av styret. Ved slike tilfeller skal det alltid installeres automatisk stengeventil.
8. Stikkontakter i private boder må være forsynt fra samme sikringsskap som leiligheten de tilhører. Installasjon av vaskemaskin, tørketrommel eller andre støyende innretninger i bod er kun tillat dersom boden er plassert rett under eller rett over egen leilighet.
9. Ved skade i leilighet kan boligselskapet bidra. Hva som eventuelt dekkes av boligselskapet må avklares underveis. Størrelse på eventuell dekning baseres på gjenoppretting til grunnleggende standard. Merkostnad grunnet endringer utført i regi av beboer dekkes ikke.
10. Røykvarsler og brannslukker skal ikke flyttes ut av leilighet eller endres på.
11. Ventiler i baderom og bodvinduer må alltid stå i åpen posisjon.
12. Rens av vannrenne og sluk på altan er beboer sitt ansvar slik at det ikke medfører skade på bygning. I motsatt fall holdes beboer helt eller delvis økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

PROTOKOLL OG ÅRSRAPPORT

Til aksjeeiere i
Inndalens Boligselskap AS

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS avholdes onsdag 23. april 2025 kl. 18:00 i Nymark Vels Grendahus, Idrettsveien 54

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende aksjeeiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2024**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
4. **Forslag fra aksjonær Hege Ytreøy om grillforbud på balkong**
5. **Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien**
   Se saksvedlegg.
6. **Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading**
   Se saksvedlegg.
7. **Valg**
   Det må velges ny styreleder etter Solveig Karin Solheim som ikke ønsker gjenvalg, og nytt styremedlem etter Celine Hagseth som er fraflyttet selskapet. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Her finner man generell informasjon rundt styrearbeidet: https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/

Bergen, 10. april 2025

Styret i Inndalens Boligselskap AS

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle aksjeeiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Aksjeeierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjeeierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i selskapet har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En aksjeeier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En aksjeeier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier, men der flere eier en aksje sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS onsdag 23. april 2025.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-01-27
BankID Signing
Solveig Karin Solheim
2025-01-27
Buypass Signing
Trude Fondenes
2025-01-29
BankID Signing
Elisabeth Hesjedal
2025-01-29
BankID Signing
Adrian Perez Navarro
2025-02-04

ÅRSREGNSKAP 2024

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2024**	**2023**
Leieinntekter		6 035 308	5 370 206
Annen driftsinntekt		36 269	84 510
Sum driftsinntekter		**6 071 577**	**5 454 716**
Vedlikehold	**2**	500 535	2 269 274
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	143 872	137 627
Styrehonorarer	**3**	250 000	230 000
Forsikringspremie		374 899	376 596
Kommunale avgifter		1 664 217	1 573 780
Lønnskostnad	**3**	35 250	32 430
Annen driftskostnad	**3**	1 105 786	1 136 649
Sum driftskostnader		**4 074 559**	**5 756 356**
Driftsresultat		**1 997 018**	**-301 639**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		35 265	1 056
Annen finansinntekt		4 929	4 829
Annen rentekostnad		507 761	410 470
Resultat av finansposter		**-467 567**	**-404 584**
Resultat før skattekostnad		1 529 450	-706 224
Resultat		**1 529 450**	**-706 224**
Årsresultat		**1 529 450**	**-706 224**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 529 450	0
Overført fra annen egenkapital		0	706 224
Sum overføringer	**4**	**1 529 450**	**-706 224**

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EIENDELER		**2024**	**2023**
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**5, 6**	22 744 681	22 744 681
Sum varige driftsmidler		**22 744 681**	**22 744 681**
Sum anleggsmidler		**22 744 681**	**22 744 681**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		64 946	33 502
Andre kortsiktige fordringer		480 978	419 832
Sum fordringer		**545 924**	**453 334**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 439 801	1 287 818
Sum omløpsmidler	**7, 8**	**2 985 724**	**1 741 152**
Sum eiendeler		**25 730 405**	**24 485 833**

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD		**2024**	**2023**
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	**9**	162 000	162 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		**10 162 000**	**10 162 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 951 121	5 421 671
Sum opptjent egenkapital		**6 951 121**	**5 421 671**
Sum egenkapital	**4**	**17 113 121**	**15 583 671**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Leilighetsinnskudd	**6**	242 800	242 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 10**	8 223 750	8 438 750
Sum annen langsiktig gjeld		**8 466 550**	**8 681 550**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 540	101 322
Skyldig offentlige avgifter		0	169
Annen kortsiktig gjeld		119 194	119 121
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**150 734**	**220 612**
Sum gjeld		**8 617 284**	**8 902 162**
Sum egenkapital og gjeld		**25 730 405**	**24 485 833**

Bergen, 27.01.2025

Solveig Karin Solheim styreleder	Trude Fondenes styremedlem	Adrian Perez Navarro styremedlem
Elisabeth Hesjedal vara		Einar Langlo forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Eiendomsservice Vest AS	114 627,71
Certego AS	87 276,72
Alfen AS	81 750,00
Nyberg Rent Hus & Pen Hage	46 212,50
Svendsen Glass AS	36 737,50
Rentokil Initial Norge AS	30 485,78
Skogglede Lyderhorn	20 000,00
Bergen Tømrer og Snekker Service AS	16 766,96
Taktekker Frantzen Eftf. AS	16 362,50
AS Data Elektriske	12 962,70
Fana Varme & Skorsteinservice Trond Skar	5 400,00
Hordaland Maler Service AS	2 109,00
Div. utlegg styret	29 843,56
	500 534,93

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	250 000
Forretningsførsel	104 644
Regnskapshonorar	39 228
Revisjonshonorar	18 438
Lønn	0
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	35 250

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	162 000	10 000 000	5 421 671	**15 583 671**
Årets resultat			1 529 450	**1 529 450**
Pr. 31.12.2024	**162 000**	**10 000 000**	**6 951 121**	**17 113 121**

Note 5 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.24	19 467 920	19 467 920
+	Oppskrivning pr. 01.01.24	10 000 000	10 000 000
=	**Anskaffelseskost 31.12.24**	**29 467 920**	**29 467 920**
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	6 723 239	6 723 239
=	**Bokført verdi 31.12.24**	**22 744 681**	**22 744 681**

Bygninger er ikke avskrevet da utrangeringsverdien er høyere enn bokført verdi.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	8 223 750
Bokført verdi pantsikret leilighetsinnskudd pr. 31.12.2024:	242 800
Bokført verdi av pantobjekt:	22 744 681

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2023
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	6,10 %
Nedbetalt:	2063

Avdrag kr 215 000 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	8 600 000
Gjeld pr 01.01.2024	8 438 750
Årets avdrag	-215 000
Gjeld pr 31.12.2024	8 223 750

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 7 148 750

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	1 520 540
Årets resultat	1 529 450
Avdrag lån	-215 000
Disponible midler pr. 31.12.2024	2 834 990

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	2 985 724
Kortsiktig gjeld	-150 734
	2 834 990

Note 9 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 162 000 fordelt på 108 aksjer à kr 1 500.

Det er her tale om et boligaksjeselskap hvor samtlige beboere er aksjonærer og eier en aksje hver (pr. leilighet).

Note 10 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 64 813 til kr 91 224 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter	-6 035 308,00	-5 370 206,00
		-6 035 308,00	**-5 370 206,00**
Annen driftsinntekt			
3615	Vaskeri	-8 575,00	-10 500,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-27 693,50	-74 010,17
		-36 268,50	**-84 510,17**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	500 534,93	2 269 273,92
		500 534,93	**2 269 273,92**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	104 643,75	100 618,75
6706	Regnskapshonorar	39 228,00	37 008,00
		143 871,75	**137 626,75**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	250 000,00	230 000,00
		250 000,00	**230 000,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	374 898,76	376 595,77
		374 898,76	**376 595,77**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	1 664 217,05	1 573 780,07
		1 664 217,05	**1 573 780,07**
Lønnskostnad			
5400	Arbeidsgiveravgift	35 250,00	32 430,00
		35 250,00	**32 430,00**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	136 975,32	143 096,12
6360	Renhold	220 366,94	206 484,06
6399	Vaktmester/gartnerarbeid	94 825,00	152 767,69
6551	Datautstyr	4 049,00	0,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	598 652,64	589 250,16
6701	Revisjonshonorar	20 063,00	18 313,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	681,14
6890	Andre kontorkostnader	4 864,55	6 552,20
6900	Telefon, porto m.v.	2 190,83	1 005,77
6907	Datakommunikasjon	4 127,25	5 520,04
6940	Porto	4 799,00	4 013,00
7770	Bankomkostninger	14 472,70	8 965,90
7771	Øreavrunding	-0,02	0,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2024	2023
7798	Andre driftskostnader	400,00	0,00
		1 105 786,21	**1 136 649,08**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-31 444,00	-10,00
8055	Renteinntekt kundefordringer	-3 820,96	-1 046,39
		-35 264,96	**-1 056,39**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-4 929,00	-4 829,00
		-4 929,00	**-4 829,00**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	507 197,00	410 469,68
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	564,42	0,00
		507 761,42	**410 469,68**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	1 529 450,34	0,00
		1 529 450,34	**0,00**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	0,00	-706 223,71
		0,00	**-706 223,71**

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	22 663 572,45	22 663 572,45
1120	Garasjer	81 108,61	81 108,61
		22 744 681,06	**22 744 681,06**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	64 946,00	33 502,00
		64 946,00	**33 502,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	328 396,50	265 433,26
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	152 581,32	154 398,96
		480 977,82	**419 832,22**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 3411.05.35505	401 808,55	1 284 260,01
1925	Bank 9521.35.78309	6 558,00	3 558,00
1930	Bank 3411.55.50324	2 031 434,00	0,00
		2 439 800,55	**1 287 818,01**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-162 000,00	-162 000,00
		-162 000,00	**-162 000,00**
Overkurs			
2020	Overkurs	-10 000 000,00	-10 000 000,00
		-10 000 000,00	**-10 000 000,00**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-6 951 121,42	-5 421 671,08
		-6 951 121,42	**-5 421 671,08**
Leilighetsinnskudd			
2210	Leilighetsinnskudd	-242 800,00	-242 800,00
		-242 800,00	**-242 800,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2225	Lån 9521.75.50301	-8 223 750,00	-8 438 750,00
		-8 223 750,00	**-8 438 750,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-31 540,11	-101 322,29
		-31 540,11	**-101 322,29**
Skyldig offentlige avgifter			
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	0,00	-169,02
		0,00	**-169,02**

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2024	2023
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-55 695,00	-57 827,00
2940	Skyldige feriepenger	-1 200,90	-1 200,90
2950	Påløpne rentekostnader	-43 860,00	-43 280,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-18 438,00	-16 813,00
		-119 193,90	**-119 120,90**

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselkap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Inndalens Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 1 529 450. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: PUQA8-16B45-5FF3M-V3WHW-40CWG-JDGGV

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 13. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PUQA8-16B45-5FF3M-V3WHW-40CWG-JDGGV

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesheim, Rune
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-13 08:29:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PUQA8-16B45-5FF3M-V3WHW-40CWG-JDGGV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Inndalens Boligselskap AS

INNBETALINGER	
Leieinntekter	6 780 636
Andre inntekter	40 000
Debitorer	64 946
Sum innbetalinger	**6 885 582**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	2 000 000
Vaktmestertjenester/gartnerarbeid	150 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	36 000
Styrehonorar	250 000
Strøm	145 000
Renhold	230 000
Kabel-TV/bredbånd	620 000
Revisjon	20 000
Regnskaps- og forretningsførsel	147 000
Forsikring	475 000
Kommunale avgifter	1 820 000
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	711 939
Kreditorer	87 235
Sum utbetalinger	**6 722 174**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025	2 439 800
Likviditetsendring	163 408
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**2 603 208**

Foreslått leieregulering	0 %	0

09.04.2025

SAKSVEDLEGG TIL GENERALFORSAMLINGSINNKALLELSEN

Sak nr. 5: Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien

Forslaget lyder:

Har et ønske om at utvidelse av altanene i Inndalsveien blir satt opp på sakslisten til generalforsamlingen. Jeg og flere med meg i Inndalsveien har et sterkt håp om at det vil bli mulig å "forstørre frimerkealtanene" våre.

Personlig har jeg prøvd å få dette til siden jeg flyttet inn i Inndalsveien i 94 med underskriftskampanje og stadige forespørsler til diverse styrer. Har alltid fått negativt svar med veldig mange forskjellige forklaringer.

Håper at styret kan undersøke hvilke muligheter som finnes og til hvilken pris. Større altaner ville ført til utrolig mye mer kos om sommeren og ikke minst en stor verdiøkning på leilighetene våre.

Styrets kommentar:

Styret har engasjert BOB til å lage en karlegging av bygningsmassen med en prioriteringsliste over hva og når som må utbedres. Altanene vil være et punkt her, da de trenger rehabilitering etter hvert.

Sak nr. 6: Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading

Forslaget lyder:

Det blir vanskeligere og vanskeligere å lade bil i område da det er få plasser fordelt på veldig mange brukere. Jeg må ofte hurtiglade da det ikke er noe ledig, dette sliter på batteriet. Tidligere har det blitt meg fortalt at styret hadde sendt søknad til kommunen om tilskudd i forbindelse til innleggelse av ladepunkter i borettslaget. Det ble og fortalt at det hadde vært flere firma på befaring og at et firma var blitt valgt ut..... Å få innlagt ladepunkter vil øke verdien på leilighetene og vi vil samtidig bli et borettslag som tilfredsstiller dagens krav.

Styrets kommentar:

De som leier garasje eller egen parkeringsplass, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt i tilknytning til garasjen/parkeringsplassen. Den som disponerer garasjen/ parkeringsplassen, må selv bekoste ladepunktet og utrede muligheten for å sette det opp. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

For de som ikke disponerer fast plass, omhandles retten til ladepunkt i borettslagsloven § 5-11 a:

«Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal

etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.»

Når det gjelder «saklig grunn» til å nekte, står det i Norsk Lovkommentar at: *«Eit døme kan vere at det ikkje finst ein eigna plass å etablere ladepunktet på fellesarealet, eller dette vil bli svært dyrt.»*

Retten til å kreve etablering av felles ladepunkt er også begrenset til å gjelde eksisterende parkeringsareal (Innst. 78 L (2020-2021)):

«Departementet meiner vidare at ein seksjons- eller andelseigar som har rett til parkering på fellesareal, men utan fast plass, også skal omfattast av forslaget. I slike tilfelle vil retten bestå i at den enkelte kan krevje at det blir sett opp eit ladepunkt, men det vil likevel vere opp til styret å avgjere kvar ladepunktet skal plasserast.

Departementet presiserer at retten til (sjølv) å setje opp ladepunkt, eller retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt på fellesareal, i alle tilfelle er avgrensa til å gjelde areal som allereie er sette av til parkeringsformål. Det inneber at ingen kan krevje omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsplass for å setje opp ladepunkt.»

Tidligere styre begynte en slik prosess, men skrinla det hele da det ble veldig dyrt og mange hensyn som må tas. Selskapet har ikke felles parkeringsplass som er tilgjengelig for alle. Der ladestasjon var tiltenkt, var ingen god løsning for de som bor der, samtidig som det ville bli problemer i forhold til bossbil.

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

Protokoll fra ordinær generalforsamling 23. april 2025

År 2025 den 23. april kl. 18.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Nymark Vels Grendahus.

1. Konstituering

Tilstede var 18 aksjonærer, enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Solveig Karin Solheim.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Solveig Karin Solheim og Trude Fondenes.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

Likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2024 ble fastsatt til kr 85 000 til lederen og kr 55 000 til hvert av de øvrige styremedlemmene.

4. Forslag fra aksjonær Hege Ytreøy om grillforbud på balkong

Styret vil oppdatere husordensreglene med tanke på hvilke typer grill som er tillatt og at man må vise hensyn ved grilling, men vil ikke innføre et generelt grillforbud. Kullgriller er neppe tillatt av brannsikkerhetshensyn.

5. Forslag fra aksjonær Jørn Langeland om utvidelse av balkonger i Inndalsveien

Styret har engasjert BOB til å kartlegge bygningsmassen og lage en langsiktig plan og prioriteringsliste over nødvendige utbedringer. Eventuell utvidelse av balkongene vil være del av en slik prosess.

6. Forslag fra aksjonær Anette Johannessen om etablering av elbil-lading

Styret inviterte interesserte aksjonærer til å danne en komité som arbeider videre med å undersøke mulige løsninger og innhente pristilbud.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8938d057-8894-4466-81e4-ecfaec55c2ed
visma sign
www.vismasign.com

7. Valg

Som ny styreleder etter Solveig Karin Solheim som fraba seg gjenvalg, ble valgt Håvard Løland Hognestad for to år.

Som nytt styremedlem etter Celine Hagseth som er fraflyttet selskapet, ble valgt Martin Kydland for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Ina Søvig Johannesen og Solveig Karin Solheim for ett år.

Det lot seg ikke gjøre å velge valgkomité.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30.

(Solveig Karin Solheim kan fortsatt kontaktes for å fylle på vaskekort.)

Solveig Karin Solheim Trude Fondenes

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8938d057-8894-4466-81e4-ecfaec55c2ed
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Solveig Karin Solheim
2d45170b-e873-42dd-8147-27b737111dea - 2025-04-29 00:46:37 UTC +03:00
BankID - 30ad5635-adf0-4649-be6a-1fdc55e28479 - NO

Trude Fondenes
49c4201a-8205-4694-98cf-67a06fc92d99 - 2025-05-05 09:30:14 UTC +03:00
BankID - 1eb04c24-a360-43b3-acc6-432e1e1d91dd - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 96
Aksjebrevnr. 57 Orgnr. 929148363 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0417

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Olav Fretland
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 20 88 44
E-post: olav.fretland@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater