PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SCHWEIGÅRDS VEI 11 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Schweigårds vei 11 A
5063 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1950
Hovedbygg BRA:	60 m^2
Hovedbygg BRA-i:	60 m^2
Sum alle bygg BRA:	71 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	26.9.2026 (Gyldig til 26.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	12	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Schweigårds vei 11 A
5063 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- stedvis noe værslitte og oppsprukket terrassebord.
Vinduer og dører	- slitasje på entrédør utvendig.
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene i støpejern har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør i kobber har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - noe slitasje påmembran i sluket. Rør i gulv med membran under 25mm over ferdig gulv. - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne - tettesjikt for innbygget sisterne er ikke tilfredsstillende.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- Type ventilasjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.9.2026	**26.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Inndalens Boligselskap AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Schweigårds vei 11 A, 5063 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**162**	Bruksnr:	**1307**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller av trebjelker/betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2026:
- Ny kjøkkeninnredning.
2011:
- Nye vinduer og balkongdør.

2009:
- Bad oppgradert i regi av tidligere eier.
Ca 2000:
- Balkong oppgradert.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i aksjelaget tildeles etter ansiennitet.
Ellers Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1950 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	60	0	0	9
Ekstern boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	**71**	**60**	**11**	**0**	**9**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**60**	**60** Entré/gang (4,6m2). Bad (3,1m2). Kjøkken (6,7m2). Soverom 1 (12,6m2). Stue (20,7m2). Soverom 2 (9,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,48m.	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**9**

Bygning: Ekstern boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**4**	**0**	**4** Bod (4,2m2). 9,7m2 gulvareal, deler ikke målbart grunnet lav takhøyde.	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Bod 1 (4,1m2). Bod 2 (3m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**11**	**0**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Balkong

Balkong med utgang fra stue på ca 8,9m2.
Rekkverk med glass og fasadeplater.
Dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst fra tidligere eier at balkong er fra ca 2000.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:

- Stedvis noe værslitte og oppsprukket terrassebord.

Beskrivelse:
Stedvis noe værslitte og oppsprukket terrassebord.

Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent

Det er etablert metallplater på underside av balkong for å lede bort vann, har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke i trevirke, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Oppsummering — **TG-2**

Balkongen på ca. 8,9 m² har utgang fra stue og antas etablert rundt år 2000.
Rekkverket er utført med glass og fasadeplater, og dekket er bekledd med terrassebord i trevirke.

Det er registrert stedvis værslitte og oppsprukne bord.
Dekke og tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet trebekledningen, og metallplatene på undersiden som skal lede bort vann har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
Uten utbedring vil skadene i terrassebordene forverres, og manglende innsyn til tettesjiktet innebærer risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-30.
Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vindu og balkongdør datostemplet 2011.
Entrédør fra 1981.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Slitasje på entrédør utvendig.

Beskrivelse:
Slitasje på entrédør utvendig.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har entrédør fra 1981 med slett overflate i brann- og lydklasse, samt vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, datostemplet 2011.

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er registrert slitasje på entrédøren utvendig.

Registrerte avvik gir tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av dør for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slett fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Innredningen omfatter integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

På kjøkkenet er det installert ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften ikke føres ut av boligen, men resirkuleres tilbake til rommet.
Slik omluftsløsning gir dårligere fjerning av fukt, matos og lukt enn avtrekk med avkast til det fri, og det er derfor registrert avvik.
Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for fuktbelastning og luktspredning i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

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

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør i plast oppgradert etter byggeår.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene i støpejern har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering — **TG-2**

Avløpssystemet består av en kombinasjon av plast og støpejern, der avløpsrør i plast er oppgradert etter byggeår.

Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor av naturlige årsaker uoversiktlig å vurdere. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille, og avløpsrør under bakken samt lufting over tak er ikke kontrollert.

Avløpsrørene i støpejern har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør), Plast**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rør i rør på bad antatt etablert ved oppgradering av bad.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran til bad på bad og til kjøkken på kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør i kobber har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber samt plast (rør i rør), hvor rør i rør på bad antas etablert ved oppgradering av badet.

Fordelerskap er plassert på bad og stoppekraner til bad og kjøkken har tilfredsstillende funksjon. Det bemerkes at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og dermed ikke kunne vurderes, og at kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer.

Vannrør i kobber har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og utskifting av kobberrørene må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 5 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles oppgang og inneholder hovedsikring, jordfeilbryter og fem kurser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovmessighet ikke lar seg verifisere, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Det anbefales at det innhentes samsvarserklæring og at anlegget vurderes av autorisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2022**
Størrelse	**101 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

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

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller.
Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året.
Løsningen er vanlig for boligens byggeår, men naturlig ventilasjon gir generelt mindre kontrollert og lavere luftutskifting enn mekaniske løsninger.
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i ventilasjonssystemets alder og type.
Ved behov for bedre luftkvalitet bør oppgradering av ventilasjonen vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Oppgradert i 2009 ifølge tidligere eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Mindre riss i en flis registrert.
Mindre riss i enkelte flisfuger.
Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene.
Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Hull i flis i dusjsone fra eldre innredning, tettet med silikon.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet er flislagt.

Det er registrert mindre riss i én flis samt riss i enkelte flisfuger.
I dusjsonen er det hull i flis etter eldre innredning, som er tettet med silikon.
Riss i fliser og fuger kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og kan gi økt fare for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene/flisene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Stedvis noe slitte fuger i dusjsone.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det målt 5-6mm fall 80cm fra sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Beskrivelse:
Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er oppkant ved terskel nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet på badet er flislagt, og fugene er stedvis noe slitte i dusjsonen.

I dusjsonen er det målt et fall på 5–6 mm 80 cm fra sluk, mens fallet utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. I tillegg er det registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel.
De svake fallforholdene og manglende oppkant reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk, og ved lekkasje eller vannsøl øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet og gir fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er kun 14mm fra slukrist til flis ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Noe slitasje påmembran i sluket. Rør i gulv med membran under 25mm over ferdig gulv.

Beskrivelse:
Rør i gulv med membran under 25mm over gulv.

Noe slitasje påmembran i sluket på befaringsdagen, det er smurt 2 nye lag med membran i sluket etter befaring(gjort med egeninnsats)

Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
I henhold til teknisk forskrift står det at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjdører

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk.

Det er registrert flere avvik knyttet til tettesjiktet: høydeforskjellen fra topp sluk til membran ved dørterskel er kun 14 mm, mot krav om minimum 25 mm.

Videre er det påvist slitasje på membran ved sluket, rørgjennomføring i gulv med membran under kravet på 25 mm over gulv, samt rørgjennomføringer uten tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj uten synlig tetting, noe som gir økt risiko for lekkasje.

På grunn av alder på tettesjikt og overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Samlet vurderes forholdene som vesentlige avvik, og dersom de ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og lekkasjeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tetting/membran rundt åpning i vegg til fordelerskap.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Tettesjikt for innbygget sisterne er ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Tettesjikt for innbygget sisterne er ikke tilfredsstillende.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, og tettesjiktet vurderes som ikke tilfredsstillende.
Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig, slik at fuktskader kan utvikle seg skjult over tid før de oppdages.
Forholdet gir tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og åpninger drevet av naturlige trykk- og temperaturforskjeller.
Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året.

Naturlig ventilasjon gir generelt en mindre effektiv og mer varierende luftutskifting enn mekanisk avtrekk, noe som kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet ved perioder med redusert luftbevegelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot murkonstruksjoner.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt, da denne veggen vender ut mot murkonstruksjoner. Fuktsøk inne på selve det flislagte våtrommet er ikke gjennomført, da slik måling ikke kan avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og derfor bare vil gi uklare indikasjoner. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt), da det ikke har vært mulig å foreta forsvarlig fuktkontroll. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260472
Addresse	Schweigårds vei 11 A		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Selgers navn	Terje Knutsen Hegna		
Selgers navn	Mette Andersen Hegna		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i bolig. Ble kjøpt til datter

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vet ikke. Skal være forsikret via aksjeselskapets fellespolise

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Terje Knutsen Hegna*

Signert av *Mette Andersen Hegna*

Initialer selger:
T H
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Schweigårds vei 11A

Nabolaget Minde - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	6 min 0.6 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	11 min 1 km
NTG Brann Stadion	6 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brann stadion Linje 1	3 min 0.2 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.8 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Inndalen barnehage (1-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	4 min
Rema 1000 Wergeland	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	16 min
Vitusapotek Minde	9 min
Sletten Vinmonopol	16 min

SPORT

Nymarksbanene	5 min
Fridalen skole	6 min
SATS Wergeland	6 min
Sammen Kronstad	12 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

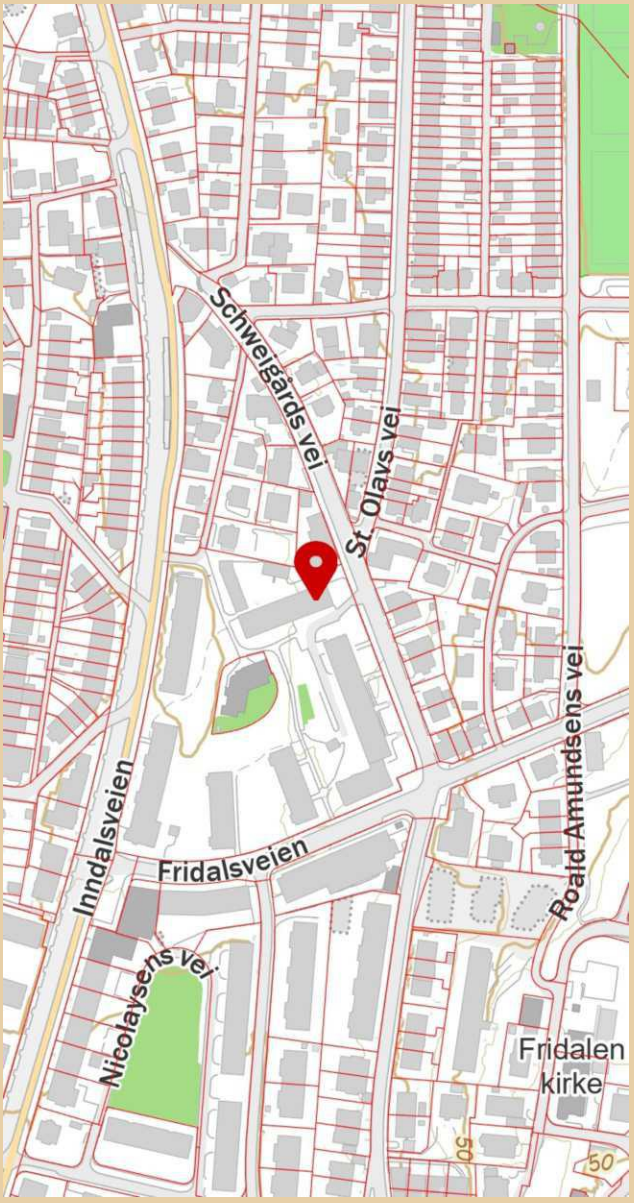
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

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.
7. Ordensreglene gjelder for alle eiere, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som benytter aksjelaget. Eiere står ansvarlig for at gjeldende ordensregler følges.
8. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
9. Ved utleie, har eier plikt til å informere leietaker om husordensregler og løpende informasjon sendt fra styret.

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

9. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet.
10. I felles ganger og trapper o.l. skal ikke foretas noen form for lagring av gjenstander eller poser med søppel eller annet avfall.
11. Fellesdørene inn til bod områdene skal til enhver tid være låst.
12. Ved inn- og utflytting må det utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader. Dersom skader oppstår, har styret rett til å be aksjeeier om kostnadsdekning.
13. Ved parkering av elsykler i fellesarealer, skal batterier fjernes. Batterier skal heller

§ 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 opplyses skriftlig til styret før igangsetting. Slikt arbeid må inneholde fagmessig vurdering ved planlagt arbeid.
4. Det er tillat å grille på balkong/terrasse med elektrisk grill og gass grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillat.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ventiler i vinduet må stå åpen tilstand.
6. Aksjeeier må selv besørge renhold av egen balkong/terrasse.
7. Balkong/terrasse skal ikke anvendes som lagringsplass av større gjenstander eller for hensetting av poser med søppel eller annet avfall.
8. Det må søkes styret om det skal gjøres tiltak på balkong/terrasse som medfører inngripen i fast konstruksjon eller som kan ha følgeskader for andre.
9. 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.
10. 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.
11. Det er ikke tillat å installere eller bruke varmepumper andre støyende innretninger som kan være til sjenanse for øvrige beboere. Se teknisk forskrift NS 8175 klasse C.
12. Installasjon av vaskemaskin eller varmtvannsbereder i rom uten sluk må være godkjent av styret. Ved slike tilfeller skal det alltid installeres automatisk stengeventil.
13. 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.
14. 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.

15. Røykvarsler og brannslukker skal ikke flyttes ut av leilighet eller endres på.
16. Ventiler i baderom og bodvinduer må alltid stå i åpen posisjon.
17. 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.

Til aksjeeiere i
Inndalens Boligselskap AS

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS avholdes onsdag 29. april 2026 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 2025**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
4. **Forslag fra Agnethe Johannesen om endring av husordensreglene**
   Forslag: Utvide arbeidstid fra 18 til 20 (i leilighetene), og utvide ro (i husene) om lørdagen til 24.
   Styrets innstilling: Ordensreglene holdes som de er i dag.
5. **Forslag fra Agnethe Johannesen om tillitsperson**
   Forslag: Få en eller to tillitspersoner som kan være et talerør for beboere og styre med taushetsplikt.
   Styrets innstilling: Det er generalforsamlingen som velger styrets medlemmer og styret legger til grunn at generalforsamlingen har tillit.
6. **Forslag fra Agnete Johannesen om å øke antall medlemmer i styret**
   Forslag: Flere i styret.
   Styrets innstilling: Endring av antall styremedlemmer krever endring av vedtektenes § 6. Krever 2/3 flertall. Det står ikke noe i forslaget om hvor mange man skal øke til og hvorfor. Styret mener det er tilstrekkelig antall medlemmer og det er vanskelig å få folk med i styret som det er.
7. **Forslag fra Agnete Johannesen om elbil-ladere**
   Forslag: At man får ladere i alle garasjene og tre ladestasjoner til beboere, eventuelt gjester, mot at de betaler. Det vil øke verdien på leilighetene.
   Styrets innstilling: Det vil bli sendt ut skriv opprettelse av elbil-gruppe hvor en fra styret vil være med som kontaktperson.

8. **Forslag fra Agnethe Johannesen om container**
   Forslag: Det holder ikke å ha en buss i tre timer, vi må få en container slik vi har hatt i alle år som kan stå 1 uke.
   Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å stemme over dette.
9. **Forslag fra Agnethe Johannesen om vedlikeholdssamarbeid med kommunen**
   Forslag: Samarbeid med kommunen om fortauene og andre deler av området da dette en privat men dog kommunal gjennom gang.
   Innstilling fra styret: Styret vil undersøke dette nærmere.
10. **Forslag fra Agnethe Johannesen om samlingsrom**
    Forslag: Hva med å få til en fast dag i måneden ute eller om vi kan få et av de gamle vaskerommene til å lage et samlingspunkt for beboere og at styret kan være til stede en gang i måneden der man kan prate, spille spill, strikke osv. Man kan male, gå på Finn og finne bord og stoler. Hadde jo vært litt greit å møte naboene som man faktisk bor med. Et slags samlingsted for at borettslagets vårt kan bli best på det sosiale og trivsel.
    Styrets innstilling: Styret mener det kan bli utfordrende med faste samlinger innendørs da det ikke er egnede lokaler. Generalforsamlingen må ta stilling til om det skal opprettes en sosial komité for sommerfester etc.
11. **Diverse forslag fra Agnete Johannesen om styrearbeid**
    a. Forslag: Få en person som kan ha ansvar ang. mail. og telefon.
       Styrets innstilling: Styret organiserer dette selv.
    b. Forslag: At varamedlemmene er med på styremøtene.
       Styrets innstilling: Styret organiserer dette selv.
    c. Forslag: Taushetsplikt.
       Styrets innstilling: Usikker på hva som menes med dette, men styremedlemmene har taushetsplikt etter borettslagsloven.
    d. Forslag: Facebook-side.
       Styrets innstilling: Styret jobber med å implementere Lettstyrt Styreportal.
    e. Forslag: Bruke beboerne mer til å hjelpe til (ringehjelp, at man kan sette seg opp en ringe liste, f.eks. nå er det veldig glatt ute, hvem kan strø osv.). Da kan de få dugnadspenger og det blir billigere enn at vi må bruke hjelp utenfra.
       Styrets innstilling: Beboerne må kontakte styret for eventuelle dugnadsoppdrag.
    f. Forslag: At man kan få til digitalt møte for de som ikke kan komme av ulike årsaker, eller at de kan stemme over de forslagene som er kommet inn digitalt med f.eks. BankID.
       Styrets innstilling: Styret skal se på løsninger.
    g. Forslag: Få til et forum slik at man kan legge ut saker og andre ting der man kan skrive og kontakte hverandre og styret.
       Styrets innstilling: Styret jobber med å implementere Lettstyrt Styreportal.
12. **Valg**
    Styremedlemmene Trude Fondenes og Adrian Perez Navarro er på valg. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

13. Orienteringssaker

Styret har fått inn noen forespørsler om konkrete saker som man ber om redegjørelse for:

a. Arbeidet rundt etablering av elbil-ladere (Martine Furnes).
b. Planlagte vedlikeholdsoppgaver (Martine Furnes).
c. Informasjonsflyt fra styret (Martine Furnes).
d. Vedlikehold av balkonger (Trude Amundsen).

Etterpå vil styret orientere om følgende:

1. Kort status på 10-års vedlikeholdsplan fra BOB.
2. Styreportal – Lettstyrt.
3. Telia – avtale om fiber.

Bergen, 20. april 2026

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 29. april 2026.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2026-02-05

BankID Signing
Håvard Løland Hognestad
2026-02-11

BankID Signing
Trude Fondenes
2026-02-13

BankID Signing
Martin E. Kydland
2026-02-17

BankID Signing
Adrian Perez Navarro
2026-02-19

ÅRSREGNSKAP 2025

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2025	2024
Leieinntekter		6 737 984	6 035 308
Annen driftsinntekt		165 785	36 269
Sum driftsinntekter		**6 903 769**	**6 071 577**
Vedlikehold	**2**	793 544	500 535
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	148 551	143 872
Styrehonorarer	**3**	250 000	250 000
Forsikringspremie		437 455	374 899
Kommunale avgifter		1 813 328	1 664 217
Lønnskostnad	**3**	37 806	35 250
Annen driftskostnad	**3**	1 546 742	1 105 786
Sum driftskostnader		**5 027 425**	**4 074 559**
Driftsresultat		**1 876 344**	**1 997 018**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		92 960	35 265
Annen finansinntekt		5 114	4 929
Annen rentekostnad		483 108	507 761
Resultat av finansposter		**-385 034**	**-467 567**
Resultat før skattekostnad		1 491 310	1 529 450
Resultat		**1 491 310**	**1 529 450**
Årsresultat		**1 491 310**	**1 529 450**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 491 310	1 529 450
Sum overføringer	**4**	**1 491 310**	**1 529 450**

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EIENDELER		2025	2024
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		53 004	64 946
Andre kortsiktige fordringer		505 594	480 978
Sum fordringer		**558 598**	**545 924**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 092 260	2 439 801
Sum omløpsmidler	**7, 8**	**4 650 858**	**2 985 724**
Sum eiendeler		**27 395 539**	**25 730 405**

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD		2025	2024
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		8 442 432	6 951 121
Sum opptjent egenkapital		**8 442 432**	**6 951 121**
Sum egenkapital	**4**	**18 604 432**	**17 113 121**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Leilighetsinnskudd	**6**	242 800	242 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 10**	8 008 750	8 223 750
Sum annen langsiktig gjeld		**8 251 550**	**8 466 550**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		416 310	31 540
Skyldig offentlige avgifter		34	0
Annen kortsiktig gjeld		123 214	119 194
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**539 557**	**150 734**
Sum gjeld		**8 791 107**	**8 617 284**
Sum egenkapital og gjeld		**27 395 539**	**25 730 405**

Bergen, 05.02.2026

Håvard Løland Hognestad styreleder	Trude Fondenes styremedlem	Adrian Perez Navarro styremedlem
Martin E. Kydland styremedlem		Einar Langlo forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et boligaksjeselskap i Bergen.

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

Olimb Rørfornying AS	416 613,00
Brannteknisk Service og Vedlikehold AS	86 650,00
Robert Slettmo AS	84 472,00
Ocab AS	55 310,00
Eiendomsservice Vest AS	40 692,00
Certego AS	31 003,29
Uteservice AS	20 000,00
Rentokil Initial Norge AS	12 576,75
Egenandel forskring	10 000,00
Rørkompaniet AS	4 663,25
Vatnøy Lås og Eiendomsdrift	1 987,50
Div. utlegg styret	29 575,75
	793 543,54

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	250 000
Forretningsførsel	107 363
Regnskapshonorar	41 188
Revisjonshonorar	22 000
Lønn	2 000
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	35 532

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. 31.12.2024	162 000	10 000 000	6 951 121	**17 113 121**
Årets resultat			1 491 310	**1 491 310**
Pr. 31.12.2025	**162 000**	**10 000 000**	**8 442 432**	**18 604 432**

Note 5 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.25	19 467 920	19 467 920
+	Oppskrivning pr. 01.01.25	10 000 000	10 000 000
=	**Anskaffelseskost 31.12.25**	**29 467 920**	**29 467 920**
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	6 723 239	6 723 239
=	**Bokført verdi 31.12.25**	**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. 31.12.2025:	8 008 750
Bokført verdi pantsikret leilighetsinnskudd pr. 31.12.2025:	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:	5,60 %
Nedbetalt:	2063

Avdrag kr 215 000 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	8 600 000
Gjeld pr 01.01.2025	8 223 750
Årets avdrag	-215 000

Gjeld pr 31.12.2025	8 008 750

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 6 933 750

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2025	2 834 990
Årets resultat	1 491 310
Avdrag lån	-215 000
Disponible midler pr. 31.12.2025	4 111 301
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	4 650 858
Kortsiktig gjeld	-539 557
	4 111 301

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 63 119 til kr 88 839 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

		2025	2024
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter	-6 737 984,00	-6 035 308,00
		-6 737 984,00	**-6 035 308,00**
Annen driftsinntekt			
3615	Vaskeri	-4 800,00	-8 575,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-160 985,00	-27 693,50
		-165 785,00	**-36 268,50**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	793 543,54	500 534,93
		793 543,54	**500 534,93**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	107 362,50	104 643,75
6706	Regnskapshonorar	41 188,00	39 228,00
		148 550,50	**143 871,75**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	250 000,00	250 000,00
		250 000,00	**250 000,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	437 455,23	374 898,76
		437 455,23	**374 898,76**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	1 813 328,34	1 664 217,05
		1 813 328,34	**1 664 217,05**
Lønnskostnad			
5000	Lønn	2 000,00	0,00
5092	Feriepenger	240,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	35 532,00	35 250,00
5405	Arbeidsgiveravgift av feriepenger	33,84	0,00
		37 805,84	**35 250,00**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	133 109,39	136 975,32
6360	Renhold	228 875,88	220 366,94
6399	Vaktmester/gartnerarbeid	176 681,25	94 825,00
6551	Datautstyr	0,00	4 049,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	637 037,28	598 652,64
6701	Revisjonshonorar	25 562,00	20 063,00
6795	Annen fremmed tjeneste	305 375,00	0,00
6800	Kontorrekvisita	3 570,30	0,00
6890	Andre kontorkostnader	7 415,05	4 864,55
6900	Telefon, porto m.v.	2 049,28	2 190,83
6907	Datakommunikasjon	8 336,25	4 127,25

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2025	2024
6940	Porto	3 286,00	4 799,00
7600	Patent-/lisenskostnader og royalties	1 189,00	0,00
7770	Bankomkostninger	14 254,90	14 472,70
7771	Øreavrunding	0,00	-0,02
7798	Andre driftskostnader	0,00	400,00
		1 546 741,58	**1 105 786,21**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-84 546,00	-31 444,00
8055	Renteinntekt kundefordringer	-8 414,20	-3 820,96
		-92 960,20	**-35 264,96**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-5 114,00	-4 929,00
		-5 114,00	**-4 929,00**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	483 108,00	507 197,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	564,42
		483 108,00	**507 761,42**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	1 491 310,17	1 529 450,34
		1 491 310,17	**1 529 450,34**

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2025	2024
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	53 004,00	64 946,00
		53 004,00	**64 946,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	324 863,27	328 396,50
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	180 730,44	152 581,32
		505 593,71	**480 977,82**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 3411.05.35505	973 142,24	401 808,55
1925	Bank 9521.35.78309	3 142,00	6 558,00
1930	Bank 3411.55.50324	3 115 976,00	2 031 434,00
		4 092 260,24	**2 439 800,55**
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	-8 442 431,59	-6 951 121,42
		-8 442 431,59	**-6 951 121,42**
Leilighetsinnskudd			
2210	Leilighetsinnskudd	-242 800,00	-242 800,00
		-242 800,00	**-242 800,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2225	Lån 9521.75.50301	-8 008 750,00	-8 223 750,00
		-8 008 750,00	**-8 223 750,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-416 309,68	-31 540,11
		-416 309,68	**-31 540,11**
Skyldig offentlige avgifter			
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-33,84	0,00
		-33,84	**0,00**

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

		2025	2024
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-60 453,00	-55 695,00
2940	Skyldige feriepenger	-1 440,90	-1 200,90
2950	Påløpne rentekostnader	-39 320,00	-43 860,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-22 000,00	-18 438,00
		-123 213,90	**-119 193,90**

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 Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Inndalens Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 1 491 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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 viser det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, 25. mars 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 19DOK-MZX7N-YYZRL-4UD0Z-I1C4L-4S05P

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

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."

Rune Nesheim
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 10:21:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 19DOK-MZX7N-YYZRL-4UD0Z-I1C4L-4S05P

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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
2026

Inndalens Boligselskap AS

INNBETALINGER	
Leieinntekter	7 469 268
Andre inntekter	50 000
Debitorer	53 004
Sum innbetalinger	**7 572 272**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	2 500 000
Vaktmestertjenester/gartnerarbeid	250 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	38 000
Styrehonorar	250 000
Strøm	140 000
Renhold	235 000
Kabel-TV/bredbånd	723 000
Revisjon	23 000
Regnskaps- og forretningsførsel	153 000
Forsikring	455 000
Kommunale avgifter	1 825 000
Andre kostnader	40 000
Lån (renter og avdrag)	659 306
Kreditorer	476 762
Sum utbetalinger	**7 768 068**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2026	4 092 260
Likviditetsendring	-195 796
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2026	**3 896 464**

Foreslått leieregulering	0 %	0

05.02.2026

Overdragelser f.o.m. 01.05.2025

Inndalens Boligselskap AS

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 20

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.06.2025	47	Inndalsveien 100	Mari H. Mossestad og Ahmet E. Günay	Inga R. Øyan og Sigurd J. Øyan	4	77,0	4 120 000,00
01.07.2025	57	Inndalsveien 96	Kristian E. Wikse	Joakim Axelsen	4	77,0	3 875 000,00
01.07.2025	70	Schweigårds vei 11 B	Fredrik Sollid	Kamilla Barstad	3	61,5	3 365 000,00
01.08.2025	66	Schweigårds vei 11 A	Terje Knutsen Hegna og Caroline Kokes	Kristine Stormyr	3	61,5	4 150 000,00
01.08.2025	111	Schweigårds vei 17	Emil Morken	Kristi M. Eldegard og Mari M. Eldegard	3	64,0	3 550 000,00
01.08.2025	120	Schweigårds vei 19	Einar Lund og Sonja Lund	Mads T. Larsen og Ingeborg E. Haga	3	64,0	4 050 000,00
01.09.2025	57	Inndalsveien 96	Sigmund C. K. Skibenes og Aurora E. O	Kristian E. Wikse	4	77,0	4 850 000,00
01.09.2025	65	Schweigårds vei 11 A	Håvard Skibenes Johnsen	Ida D. Hefte og Mons E. Ø. Bødtker	3	61,5	3 875 000,00
01.09.2025	152	Schweigårds vei	Martin E. Kydland og Nora S. Johannese	Kristine Stormyr	Parkeringsplass		
01.10.2025	146	Schweigårds vei	Trude Fondenes	Ida D. Hefte og Mons E. Ø. Bødtker	Garasje		
15.10.2025	132	Schweigårds vei	Tara Aksnes og Stian Wekre	Martin E. Kydland og Nora S. Johannese	Garasje		
01.11.2025	83	Schweigårds vei	Trude Fondenes	Jens Totland	Garasje		
01.11.2025	146	Schweigårds vei	Jørn Langeland	Trude Fondenes	Garasje		
01.11.2025	149	Fridalsveien	Jørn Langeland	Jørn Langeland	Parkeringsplass		
01.11.2025	153	Inndalsveien 100	Hope Matsenter AS		Parkeringsplass		
15.11.2025	146	Schweigårds vei	Wodel Rugahiye	Jørn Langeland	Garasje		
01.03.2026	116	Schweigårds vei 19	Mariell Damhagen	Ylvi Hanna Veum	3	64,0	3 650 000,00
01.05.2026	88	Schweigårds vei	Jørn Langeland	Rebekka Finnema	Garasje		
01.05.2026	149	Fridalsveien	Håvard Skibenes Johnsen	Jørn Langeland	Parkeringsplass		
01.06.2026	107	Schweigårds vei 15	Sander Skogen og Emilie E. Fjørtoft	Amalie H. Lie	3	64,0	4 500 000,00

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

Protokoll fra ordinær generalforsamling 29. april 2026

År 2026 den 29. april kl. 18.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Nymark Vels Grendahus.

1. Konstituering

Tilstede var 28 aksjonærer, enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Håvard Løland Hognestad.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Håvard Løland Hognestad og Adrian Perez Navarro.

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

2. Regnskap for 2025

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som selskapets regnskap for 2025.

Likviditetsbudsjett for 2026 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 85 000 til lederen og kr 55 000 til hvert av de øvrige styremedlemmene.

4. Forslag fra Agnethe Johannesen om endring av husordensreglene

Forslag: Utvide arbeidstid fra 18 til 20 (i leilighetene), og utvide ro (i husene) om lørdagen til 24.

Styrets innstilling: Ordensreglene holdes som de er i dag.

Forslaget ble enstemmig forkastet.

5. Forslag fra Agnethe Johannesen om tillitsperson

Forslag: Få en eller to tillitspersoner som kan være et talerør for beboere og styre med taushetsplikt.

Styrets innstilling: Det er generalforsamlingen som velger styrets medlemmer og styret legger til grunn at generalforsamlingen har tillit.

Forslaget ble enstemmig forkastet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/66635823-d230-4cc1-bbff-dda9f5d9fe78
visma sign
www.vismasign.com

6. Forslag fra Agnete Johannesen om å øke antall medlemmer i styret

Forslag: Flere i styret.

Styrets innstilling: Endring av antall styremedlemmer krever endring av vedtektenes § 6. Krever 2/3 flertall. Det står ikke noe i forslaget om hvor mange man skal øke til og hvorfor. Styret mener det er tilstrekkelig antall medlemmer og det er vanskelig å få folk med i styret som det er.

Forslaget ble enstemmig forkastet.

7. Forslag fra Agnete Johannesen om elbil-ladere

Forslag: At man får ladere i alle garasjene og tre ladestasjoner til beboere, eventuelt gjester, mot at de betaler. Det vil øke verdien på leilighetene.

Styrets innstilling: Det vil bli sendt ut skriv om opprettelse av elbil-gruppe hvor en fra styret vil være med som kontaktperson.

Forslaget ble enstemmig forkastet. Styret vil sende ut skriv som beskrevet i innstillingen.

8. Forslag fra Agnethe Johannesen om container

Forslag: Det holder ikke å ha en buss i tre timer, vi må få en container slik vi har hatt i alle år som kan stå 1 uke.

Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å stemme over dette.

Forslaget ble enstemmig forkastet. Styret vil imidlertid utplassere containere når det ser behov for det.

9. Forslag fra Agnethe Johannesen om vedlikeholdssamarbeid med kommunen

Forslag: Samarbeid med kommunen om fortauene og andre deler av området da dette er en privat men dog kommunal gjennomgang.

Innstilling fra styret: Styret vil undersøke dette nærmere.

Forslaget ble enstemmig forkastet, men styret vil undersøke dette nærmere.

10. Forslag fra Agnethe Johannesen om samlingsrom

Forslag: Hva med å få til en fast dag i måneden ute eller om vi kan få et av de gamle vaskerommene til å lage et samlingspunkt for beboere og at styret kan være til stede en gang i måneden der man kan prate, spille spill, strikke osv. Man kan male, gå på Finn og finne bord og stoler. Hadde jo vært litt greit å møte naboene som man faktisk bor med. Et slags samlingsted for at borettslaget vårt kan bli best på det sosiale og trivsel.

Styrets innstilling: Styret mener det kan bli utfordrende med faste samlinger innendørs da det ikke er egnede lokaler. Generalforsamlingen må ta stilling til om det skal opprettes en sosial komité for sommerfester etc.

Forslaget ble enstemmig forkastet. Styret oppfordret til opprettelse av sosialkomite.

11. Diverse forslag fra Agnete Johannesen om styrearbeid

a. Forslag: Få en person som kan ha ansvar ang. mail. og telefon.
   Styrets innstilling: Styret organiserer dette selv.
   Forslaget ble enstemmig forkastet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/66635823-d230-4cc1-bbff-dda9f5d9fe78
visma sign
www.vismasign.com

b. Forslag: At varamedlemmene er med på styremøtene.
   Styrets innstilling: Styret organiserer dette selv.
   Forslaget ble enstemmig forkastet.
c. Forslag: Taushetsplikt.
   Styrets innstilling: Usikker på hva som menes med dette, men styremedlemmene har taushetsplikt etter borettslagsloven.
   Det ble ikke foretatt votering. Styret har taushetsplikt.
d. Forslag: Facebook-side.
   Styrets innstilling: Styret jobber med å implementere Lettstyrt Styreportal.
   Forslaget ble enstemmig forkastet.
e. Forslag: Bruke beboerne mer til å hjelpe til (ringehjelp, at man kan sette seg opp på en ringe liste, f.eks. når det er veldig glatt ute, hvem kan strø osv.). Da kan de få dugnadspenger og det blir billigere enn at vi må bruke hjelp utenfra.
   Styrets innstilling: Beboerne må kontakte styret for eventuelle dugnadsoppdrag.
   Forslaget ble enstemmig forkastet. Styret vil oppfordre interesserte til å ta kontakt dersom man vil hjelpe til.
f. Forslag: At man kan få til digitalt møte for de som ikke kan komme av ulike årsaker, eller at de kan stemme over de forslagene som er kommet inn digitalt med f.eks. BankID.
   Styrets innstilling: Styret skal se på løsninger.
   Forslaget ble enstemmig forkastet. Styret vil imidlertid undersøke mulige løsninger.
g. Forslag: Få til et forum slik at man kan legge ut saker og andre ting der man kan skrive og kontakte hverandre og styret.
   Styrets innstilling: Styret jobber med å implementere Lettstyrt Styreportal.
   Forslaget ble enstemmig forkastet.

12. Valg

Trude Fondenes ble gjenvalgt som styremedlem for to år. Espen André Søraas ble valgt som nytt styremedlem for to år etter Adrian Perez Navarro som fraba seg gjenvalg.

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

Sigmund Skibenes og Martine Furnes Pettersen ble valgt til valgkomité.

13. Orienteringssaker

I forbindelse med gjennomgang av tidligere punkter på dagsorden ble det redegjort for status i følgende saker etter henstilling fra aksjonærer:

a. Arbeidet rundt etablering av elbil-ladere.
b. Planlagte vedlikeholdsoppgave.
c. Informasjonsflyt fra styret.
d. Vedlikehold av balkonger.

Videre orienterte syret kort om følgende:

1. Kort status på 10-års vedlikeholdsplan fra BOB.
   Styret har nylig mottatt vedlikeholdsplanen. Denne vil bli delt med aksjonærene, og det vil bli avholdt orienteringsmøte med representant fra BOB.
2. Styreportal – Lettstyrt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/66635823-d230-4cc1-bbff-dda9f5d9fe78
visma sign
www.vismasign.com

3. Telia – avtale om fiber.

Samtlige beslutninger unntatt under pkt. 12 var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.55.

Håvard Løland Hognestad

Adrian Perez Navarro

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/66635823-d230-4cc1-bbff-dda9f5d9fe78
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Håvard Løland Hognestad
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Inndalsen boligselskap as
8f12f997-98fb-4ecd-bd21-b08f45318cef - 2026-05-04 08:52:38 UTC +03:00
BankID - c47fa21a-cc21-4b27-b226-b2280ec89a59 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Adrian Perez Navarro
86aa975b-c564-41ec-95dd-85bf4fe8404d - 2026-05-04 09:15:38 UTC +03:00
BankID - 09838d4b-8f22-4a36-a489-0264cab6b14e - 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1307/0/0
Utlistet 27. august 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
560100	30	ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)	3	-
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
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
159/409	139223888-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	11.05.2026	202517379
159/411	139223918-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	25.08.2026	202600558
159/370	301623535	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.06.2026	202611526
159/370	139223411-1	Ombygging	Rekkehus	Rammetillatelse	19.06.2026	202611526
159/311	139712226-2	Ombygging	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	28.08.2024	202412772
162/868	139264088-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	12.11.2025	202515806
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 27. august 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

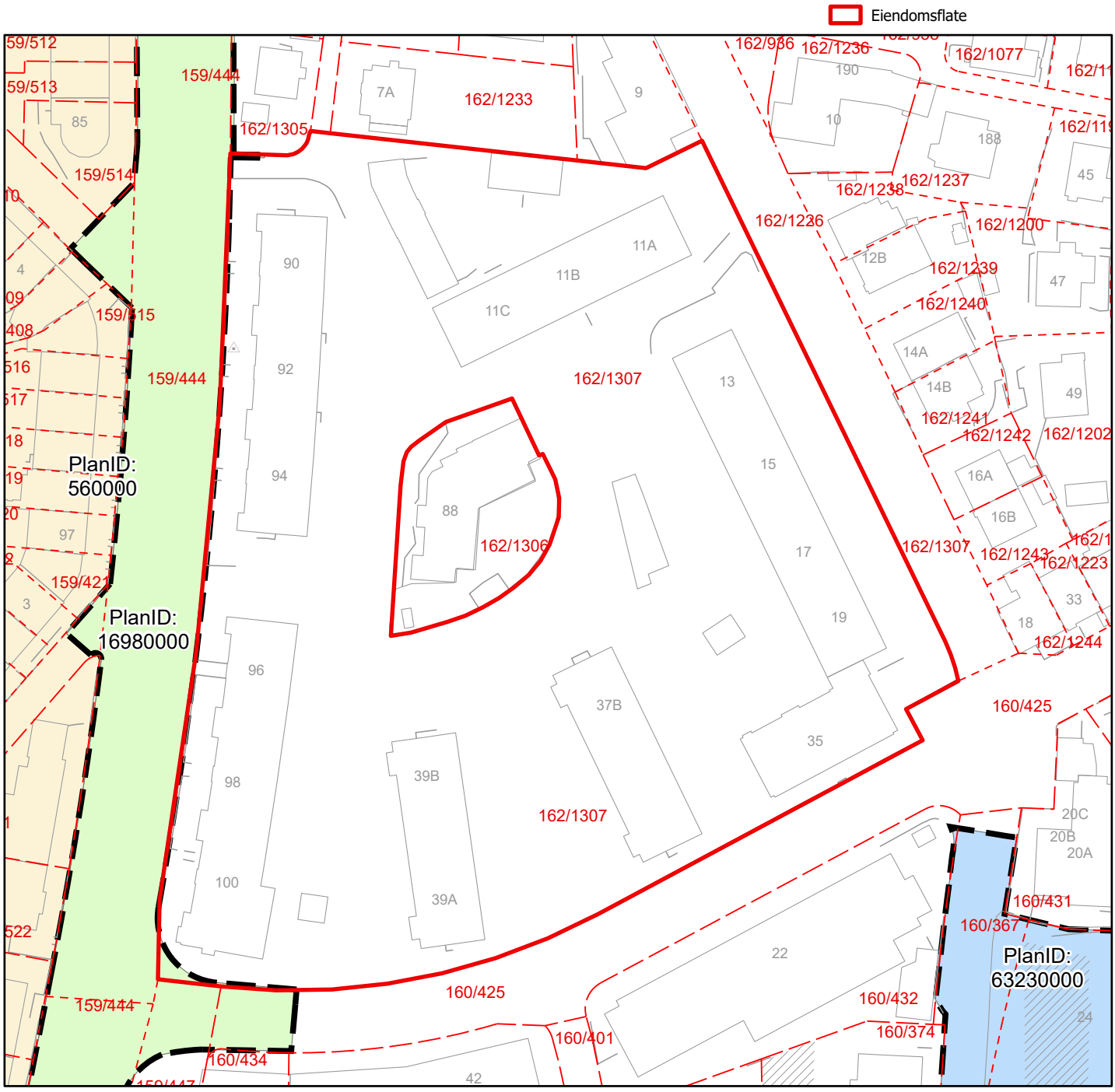
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Schweigårds vei 11A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 16980000



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Adresse: Schweigårds vei 11A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

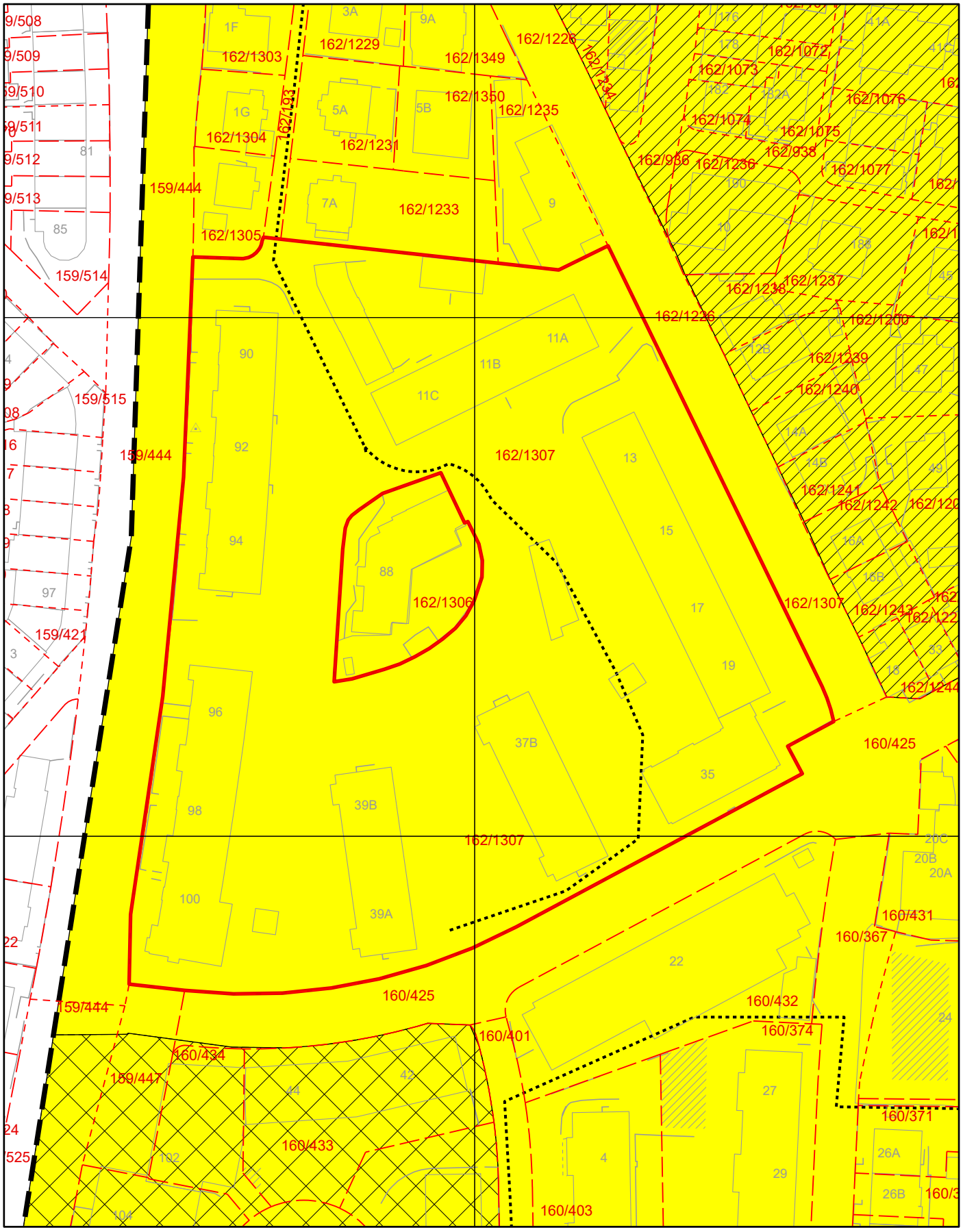
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307/0/0
Adresse: Schweigårds vei 11A m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

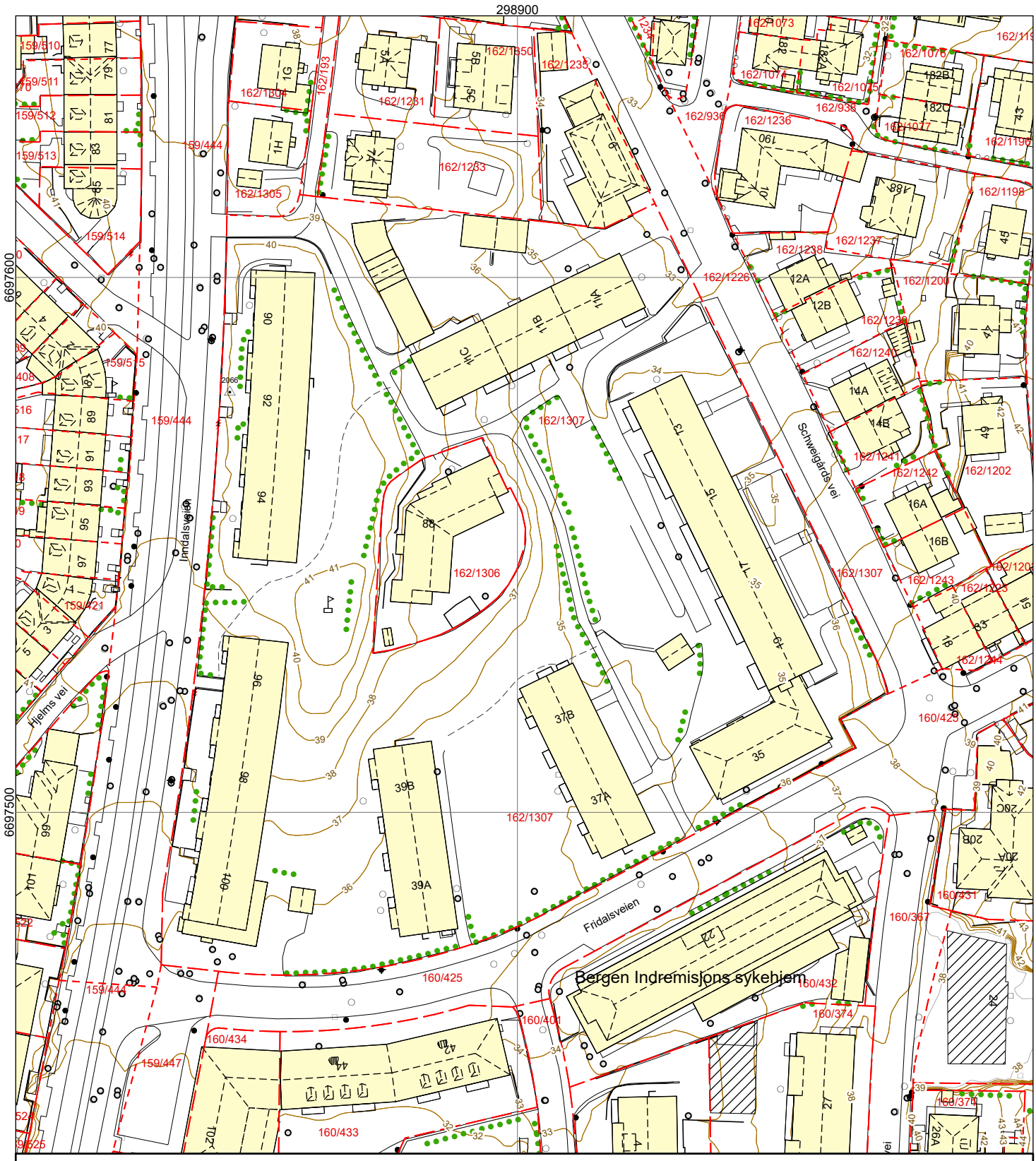
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1307/0/0
Adresse: Schweigårds vei 11A m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

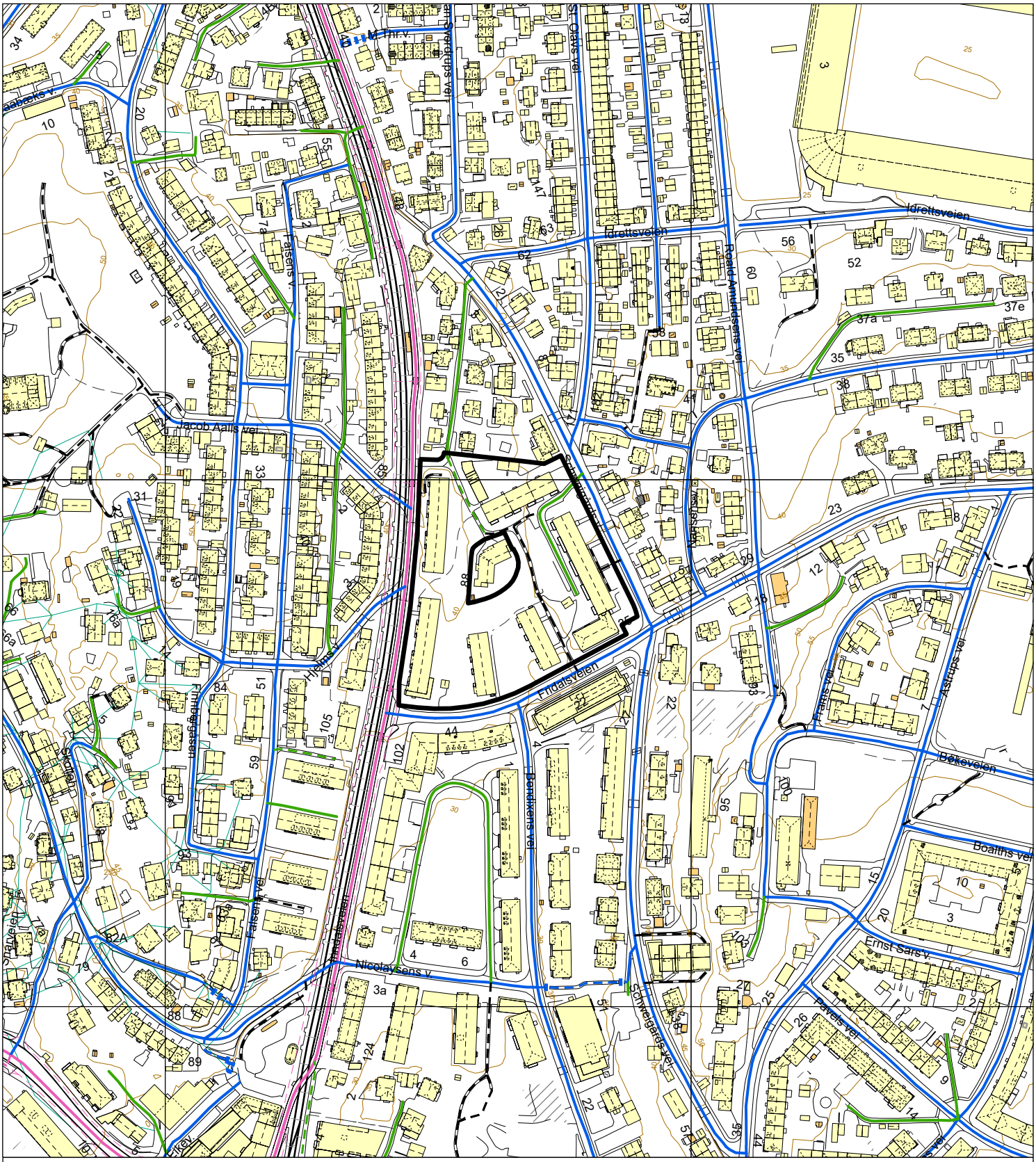
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1307/0/0
Adresse: Schweigårds vei 11A m.fl.

N


Jacob Aalls vei
Fridtjof Nansens v
Idrettsveien
Roald Amundsens vei
Nansensv
Fridtjof Nansens vei
Fridtjof Nansens v
Fridtjof Nansens vei
Fridtjof Nansens vei
Fridtjof Nansens vei

Energiattest



Adresse **Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362813**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139747755**
Gårdsnummer **162**	Bruksnummer **1307**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,31**

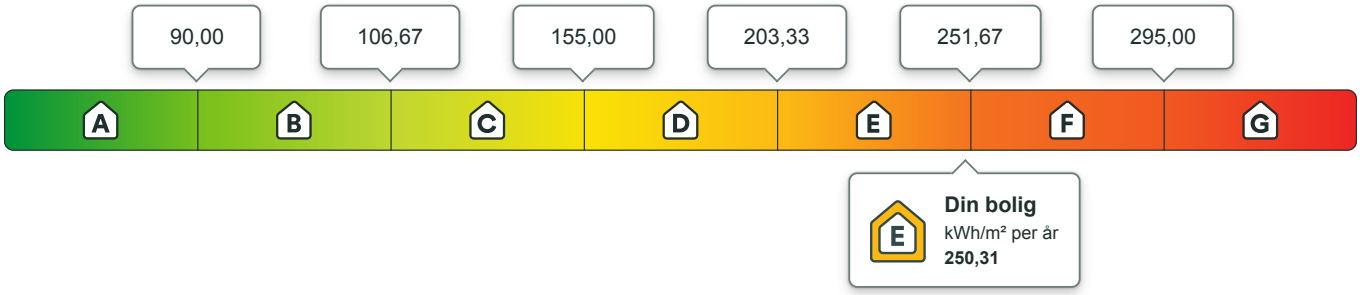
Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 295,51	**240,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Schweigårds vei 11A, 5063 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schweigårds vei 11 A, 5063 Bergen
Gnr. 162, Bnr. 1307, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260472

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 922 08 844

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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