Tilstandsrapport

Leilighet

Schweigårds vei 19, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 1307

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1699 **Eiendomsverdi ref nr:** JP1451

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre og mur konstruksjoner.
Utvendig fasade er bekledd med fasadeplater/alupanel.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket
med takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms aksjeleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 1950.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (5,2 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkken (6,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Bad (3 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kott (0,6 kvm).

Soverom (9,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Soverom 2 (12,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue (20,7 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vedfyring:
-Panelovn på vegg.
-Varmekabler på bad.
-Vedovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber og plast.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
116 liters varmtvannstank plassert i kott.
120 liters bereder plassert på soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

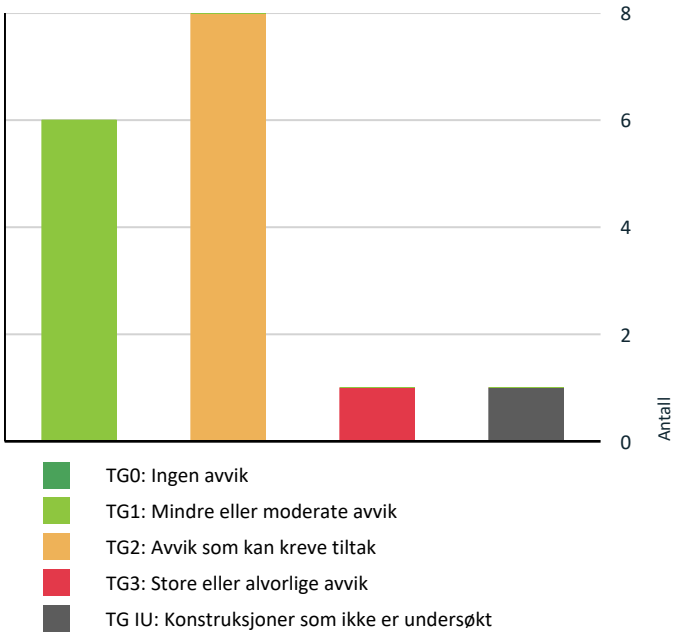
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

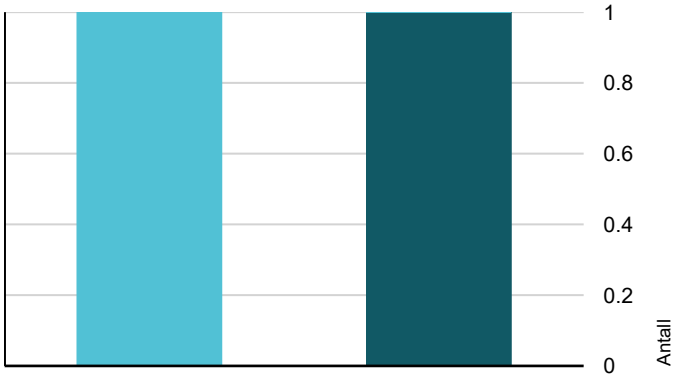
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Andre salgsoppgaver.

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2011.

Fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brannklasse B30.
Datert:
-1982.

Døren er av eldre type, fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.
Funksjon ok v/befaring.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Datert:
-2011.

Fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong på 9,1 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

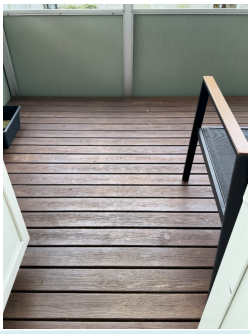
Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Eldre terrassebord med noe slitasje i form av værslitt og oppsprukne bord.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (3 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier informerer om at badet sist ble pusset opp i ca 2004, det foreligger ikke dokumentasjon.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med noe slitasje. Når det ble pusset opp i 2004 er ikke sluk/tettesjikt utbedret, derav vurderes badet til en TG3. Hold under jevnlig oppsyn. Tidspunkt for renovering nærmer seg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, følgende ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisefuger og silikonfuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tidspunkt for utbedring nærmer seg.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-18 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 22 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Slitasje i flisefuger og tegn til svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre støpejernssluk.
Synlig belegg i sluk.
Det er ikke etablert klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Betydelig korrosjon/slitasje i sluk
Mangelfull/uklar overgang mellom membran og sluk
Forventet levetid på tettesjikt og sluk er brukt, med bakgrunn i risiko for lekkasje vurderes sluk/tettesjikt til TG3.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

For å utbedre tettesjikt og membran vil det medføre full renovering, kostnadsestimat er for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, følgende ble registrert

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Noe slitt baderomsinnredning i form av oppsvulmet fronter.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot murkonstruksjoner/brannvegg.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken (6,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Det er ikke etablert vannsensor eller komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på fronter og benkeplate.
Hakk i platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, avviket er av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felles kanal.
Funksjon ok v befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast. Plast rør lagt opp til kjøkken fra hovedstamme.
Stoppekran til kjøkken er plassert i kott.

Hovedstoppekran for bad er via felles hovedstoppekran i kjeller for hele oppgangen.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i form av spalter i vindu og ventil på bad.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har 2 stk bereder.

116 liters varmtvannstank plassert i kott.
Datert:
-2007.

120 liters bereder plassert på soverom.
Dater:
-2009.

Det er etablert vannsensor på begge beredere.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Det gjøres oppmerksom på at beredere snart er 20 år og forventet rest levetid er redusert, plutselige avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid utført i regi av dagens eier er utført av godkjent elektro virksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid som er utført i regi av dagens eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det kan forekomme ved overbelastning på kjøkkenet.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

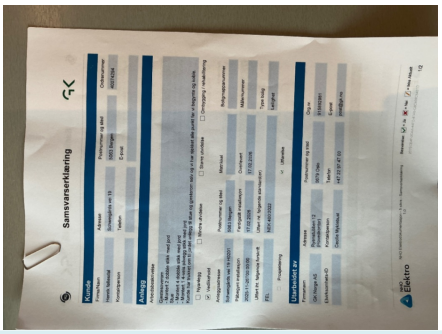
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i alder, manglende dokumentasjon og informasjon om at sikring kan gå ved overbelastning på kjøkken, kan det indikere at det må oppgraderes kurs til kjøkken. El kontroll anbefales.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Synlig støpejernsrør på bad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

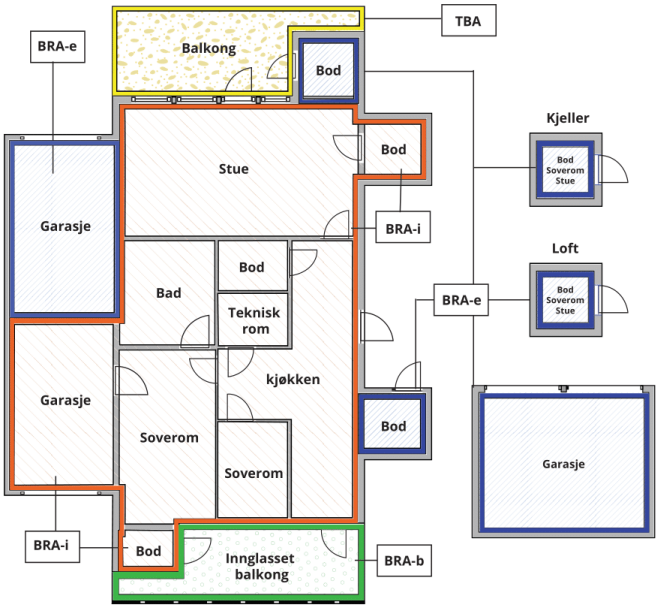
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	61			61	9
Fellesareal loft		4		4	
Fellesarealer Kjeller		9		9	
SUM	**61**	**13**			**9**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue		
Fellesareal loft		Bod	
Fellesarealer Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (5,2 kvm).
-Kjøkken (6,4 kvm).
-Bad (3 kvm).
-Kott (0,6 kvm).
-Soverom (9,6 kvm).
-Soverom 2 (12,6 kvm).
-Stue (20,7 kvm).

Balkong 9,1 kvm.

EKSTERNE ROM
Loft:
- Bod: 4,2 kvm.

Kjeller:
- Bod: 3,3 kvm.
- Bod2: 5,3 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1307	0	0	13605.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigårds vei 19

Hjemmelshaver
Inndalens Boligselskap AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRES**ISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•

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

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses

Forutsetninger

der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260217
Addresse	Schweigårds vei 19		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Selgers navn	Veline Vinnes		
Selgers navn	Henrik Føllesdal		

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?

August 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V V
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet av ledninger og stikkontakter i stuen for å legge inn jording

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring som beskriver hva som er utført

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Det utarbeides en 10-årsplan for vedlikehold av bygningene i borettslaget i samarbeid med OBOS. Resultatet av denne er ikke offentliggjort eller ferdig per tid.

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

Beskrivelse:

Konflikt angående kostnader.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.05.2026

Signert av *Veline Vinnes*

Signert av *Henrik Føllesdal*

Initialer selger:
V V
H F

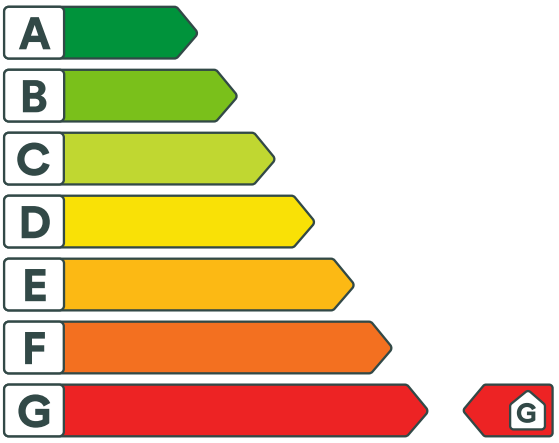
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Schweigårds vei 19, 5063 BERGEN**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297725**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139747763**
Gårdsnummer **162**	Bruksnummer **1307**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **284,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 361 kWh**

Schweigårds vei 19, 5063 BERGEN

Detaljering

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

Schweigårds vei 19, 5063 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Schweigårds vei 19 - Nabolaget Minde - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	3 min 0.3 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	7 min 0.5 km
Danmarks plass Buss, trikk	17 min 1.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 3.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.9 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	7 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	7 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	7 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

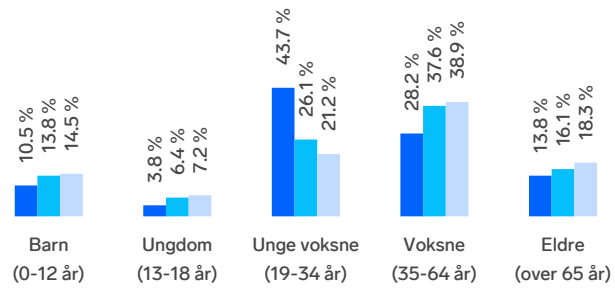
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	1 min 0.1 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km
Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	4 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

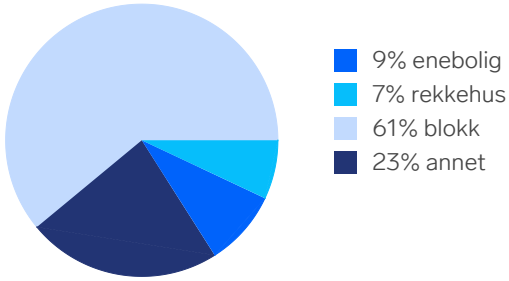
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Nymarksbanene Ballspill, fotball	6 min 0.5 km	
Fridalen skole Aktivitetshall	7 min 0.5 km	
SATS Wergeland	6 min	
Sammen Kronstad	13 min	

Boligmasse



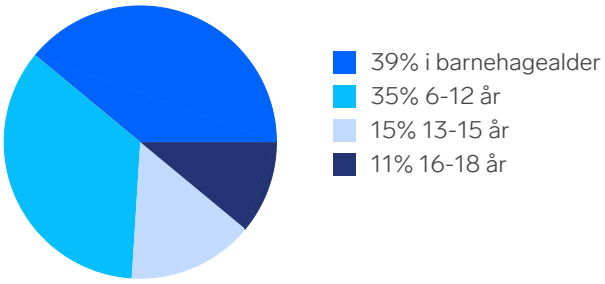
«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent

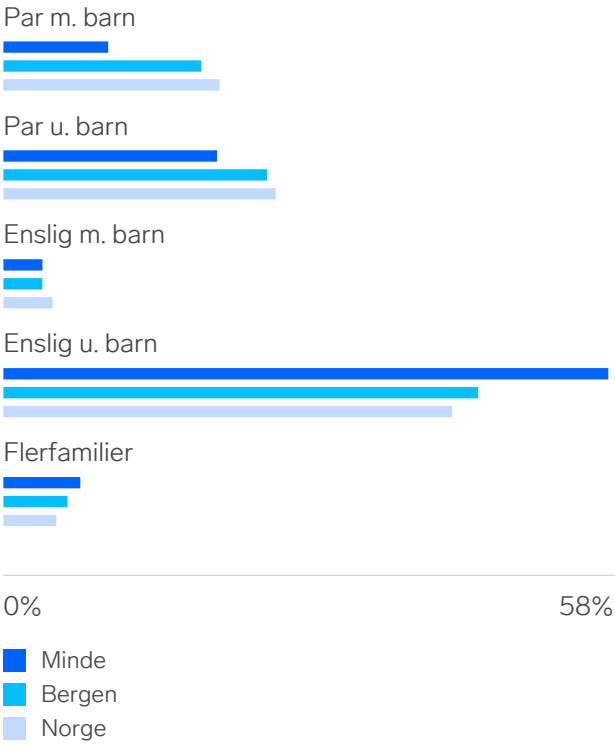
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	17 min
Vitusapotek Minde	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

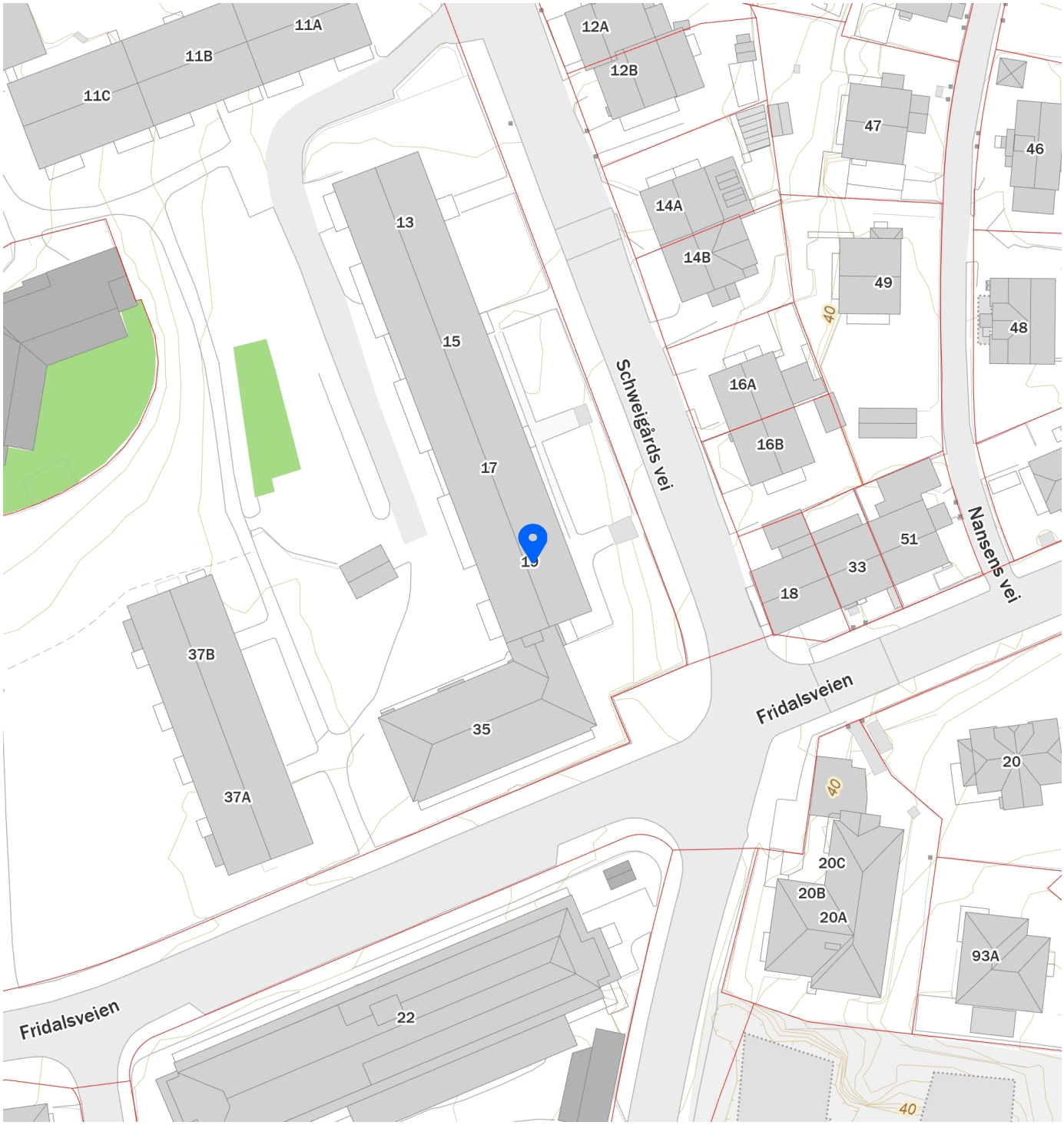


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

V E L K O M M E N T I L N Y L E I L I G H E T

i

INNDALENS BOLIGSELSKAP A/S



Dette skrivet gir generell informasjon for aksjonærer i Inndalens Boligselskap.

Avfall

Stasjoner der en kan kaste boss finnes på:

- Baksiden av Inndalsveien 100
- Begge sider av lekeplassen
- Garasjen ved Schweigårds vei 11

Brannvern

Boligselskapet har plassert ut én røykvarsler og én brannslukker i hver leilighet. Utskiftning av røykvarslere må aksjonærene ordne selv, styret står for batterier om ønskelig. Utfellbare brannstiger er installert flere steder. Se vedlagt bruksanvisning.

Dørtelefon

Hver leilighet har egen dørtelefon. Med denne kan en snakke med de som ringer på gatedøren samt låse opp gatedøren. Det er også en ringeknapp utenfor hver leilighetsdør. Se vedlagt bruksanvisning.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg for leiligheter er den enkelte beboers ansvar. Endringer og reparasjoner av elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig.

Fremleie

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 ikke leies ut til firmaer eller det offentlige. Søknadsskjema fås ved henvendelse til forretningsfører.

Garasjer

Dersom man ønsker å leie garasje kontakter man forretningsfører og blir satt på venteliste. Ledig garasje tildeles den som står øverst på ventelisten. Garasjer er forbeholdt aksjonærer som bor her og kan ikke framleies.

Husordensregler

Husordensreglene setter grenser for hva hver enkelt beboer kan tillate seg. Hensikten er å sikre et trygt bomiljø samt at man tar tilstrekkelig hensyn til hverandre. Gjentatte brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til at man mister boretten.

Kabel-TV

Boligselskapet har fellesavtale med Telia som gir hver leilighet kabel-tv og internett. Kontakt Telia ved spørsmål.

Kontaktinfo forretningsfører

Digitalt: www.boligselskapet.no / post@boligselskapet.no
Brev: Komediebakken 9, 5010 Bergen
Telefon: 55 90 45 30

Kontaktinfo styret

Digitalt: styret.inndalen@gmail.com
Telefon: 95 80 68 70 (ikke tekstmelding)

Låssystem

Boligselskapets bygninger har systemlåser i de fleste dører. Systemnøkler administreres av forretningsfører. Nøkler til bosshus kan beboere kopiere selv. Nøkler til postkasser er utenfor boligselskapets kontroll.

Oppussing

Husordensreglene angir krav til materialer som kan brukes samt hvilke tider det kan utføres støyende arbeid. Rivning eller endring av vegger må være godkjent av styret. Ved oppussing av rom med pipe må ikke pipens overflate dekkes med plater eller tapet. Hensikten er at eventuelle sprekker i pipen skal kunne oppdages.

Parkering

For å sikre fremkommelighet for nytte- og utrykningskjøretøy er det ikke tillat å parkere kjøretøyer i fellesområdene. Det kan heller ikke parkeres foran garasjer. Innkjøring til fellesområdene kan skje ved spesielle transportbehov.

Renhold

Renhold av trappeoppganger utføres av eksternt firma.

Styrets ansvar

Styret skal sørge for at boligselskapet blir drevet i henhold til lover, forskrifter, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Tekniske innretninger

Det er ikke tillat å installere varmepumper og lignende. Innretninger som produserer støy kan være til sjenanse for øvrige beboere og forstyrre deres nattesøvn.

Vann og avløp

Beboere må gjøre seg kjent med leilighetens stoppekraner. Sluk må renses jevnlig. Dette gjelder også sluk på altaner. Endringer og reparasjoner av rør skal utføres forskriftsmessig. Arbeid og deler for bytte av gammelt sluk dekkes av boligselskapet.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i Inndalsveien 100. Det benyttes betalingskort for å starte vaskemaskinen. Det koster 25 kr for en vask. Depositum for vaskekortet er 100 kr.

Kortet kan fylles opp med 300 kr eller 600 kr. Det tilsvarer 12 eller 24 vask.

Innbetaling gjøres til kontonummer: 3411.05.35505 og merkes med "vaskeri". Ved kjøp av vaskekort må innbetalingen merkes med «depositum 100 kr vaskekort». Kontoutskrift av innbetaling til vaskeri må framvises ved henting av kort/påfyll.

Vedlikehold

Vedlikehold av leilighet med tilhørende rom er beboers ansvar. Alt vedlikeholdsarbeid må utføres i henhold til lover og forskrifter.

Vedlegg:

1) Bruksanvisning brannstige
2) Bruksanvisning brannslukker
3) Bruksanvisning dørtelefon

NORGESSTIGEN

er en utfellbar brannstige, spesielt utviklet
for borettslag, bedrifter, kontorbygg
og private boliger.
Brannredningsstigen er produsert i aluminium.
Rillede trinn motvirker at du sklir.
Rustfrie stålskruer sikrer maksimal levetid.

1. Dra ut splinten og fell ut stigen



2. Klatre ned



TEKNISK Industrivern AS
BRANNTEKNISK KOMPETANSESENTER

BRUKSANVISNING FOR **OREX** HÅNDSLOKKERE

Ved bruk av håndslokkingsapparatet gjøres følgende:

1. Rykk ut sikringpinnen



2. Rett dysen mot bunnen av flammen



3. Klem ned håndtaket



Bruksområde

Brannklasse A: For slokking av brann i tre, papir, tekstiler og lignende

Brannklasse B: For slokking av brann i brennbare væsker som bensin, olje og maling

Brannklasse C: For slokking av brann i gasser som propan, metan og hydrogen

Bålstørrelse

Etiketten beskriver hvilke prøvebål håndslokkeren har klart å slokke. Tallet foran bokstaven A beskriver trebålets lengde i dm. Tallet foran bokstaven B beskriver væskebålets størrelse i liter. Prøvebål i klasse A går fra 5 til 55 og klasse B fra 21 til 233.

Alle håndslokkere kan brukes mot eletriske anlegg vis det ikke står noen advarsel på etiketten.

Står det ABC i andre linje på etiketten, kan den brukes mot organisk materiale, brennbare væsker og gassbranner. Betegnelsen BC betyr at den kun skal brukes mot væske- og gassbranner.

Plassering av håndslokker

Når ein brann bryter ut kan sekunder avgjøre dine muligheter for å redde liv og eiendeler. Derfor er det viktig at apparatet/apparatenene er plassert slik at du raskt og enkelt når det/dem.

I hjemmet anbefales det to apparater slik at du alltid har et i nærheten, uansett hvor du befinner deg. Plasser et apparat i nærheten av ytterdøren og et inne på eller ved soverommet. I hus med flere etasjer bør du også ha et ved trappen.

Apparatet må vere lett tilgjengelig og må ikke blokkeres av møbler o.l. Bærehåndtaket bør ikke være høyere enn 1.5 meter fra gulvet.

For best mulig sikring i store bygg bør ikke avstanden mellom apparatene overskride 25 meter. I tilfeller hvor brannrisikoen regnes som stor, bør apparatet finnes i umiddelbar nærhet.

I bil, båt og campingvogner skal apparatet være festet med en spesiell brakett som reduserer vibrasjon.

Er du usikker på hvor mange apparater du trenger? Ta kontakt med levrandøren.

Vedlikehold - Service - Kontroll

Ved mottak kontrolleres det at manometernålen står i det grønne feltet og at apparatet er plombert. Manometeret bør kontrolleres en gang per måned. Står nålen i det røde feltet må det leveres inn til kontroll. **Apparatet skal også leveres inn når det har vert i bruk, selv om det er mer slokkemiddel igjen.**

Heng apparatet på et lett synlig og tilgjengelig sted. Kontroller det regelmessig at det er fri for skader.

På håndslokkeren's etikett står det en detaljert beskrivelse på hva som skal gjøres etter bruk. Vi anbefaler årlig kontroll av apparatet ved et godkjent serviceverksted.

Ved å ringe Teknisk Industrivern AS (55 94 41 30) får d oppgitt nærmeste serviceverksted.

Slokkemiddel	A-slokker **Vann**	AB-Slokker **Skum**	ABC-slokker **Pulver**	BC-slokker **Pulver**	B-slokke **CO_2**
Brann i tre, papir og tekstiler ect.					
Brann i væsker som bensin, olje og maling etc.					
Brann i elektriske anlegg.					
Brann i gasser som propán, butan og atcetylen etc.					

 = Velegnet

Lisensinnehaver:
Teknisk Industrivern AS
Vågsgaten 22
5160 Laksevåg
Tlf: 90 81 82 90
Fax: 55 34 77 44

04/05281 issue 1

Besvarelse af døropkald
Der er forskel på ringetonerne fra hhv. gadedøren og døren til den enkelte lejlighed. Når en besøgende trykker på dørklokken, ringer hustelefonen, og trykknappen opkaldsfrakobling blinker.



De kan besvare opkaldet inden for 45 sekunder, efter sidste ringetone har lydt.



Aktivering af døråbner
Når De trykker på døråbnerknappen, åbnes den dør, hvor seneste opkald blev foretaget, i 3 sekunder.



Aktivering af lys
Når De betjener lampetrykket, aktiveres belysningen, hvis denne er blevet tilsluttet af elinstallatøren.



Opkaldsfrakobling
Ved et kort tryk på opkaldsfrakoblingstrykket frakobles alle ringetoner og tilkobles igen på samme måde. Trykket lyser rødt, når frakoblingen er aktiveret. Når en besøgende ringer på døren, mens opkaldsfrakoblingen er aktiveret, blinker trykket.



Opkald til dørstation
Løft røret. Tryk 2 gange på lampetrykket for at etablere taleforbindelse til den dørstation, hvor seneste opkald blev foretaget.

Ringetonestyrke
Ringetonestyrken kan indstilles i 5 trin:



Med røret lagt på holdes opkaldsfrakoblingstrykket nede i 3 sekunder, således at den indstillede ringetonestyrke høres.

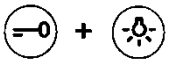


Ved et kort tryk på opkaldsfrakoblingstrykket øges lydstyrken ét trin. Efter det højeste trin springer ringetonen tilbage til laveste lydstyrke.



Den valgte lydstyrke gemmes ved at trykke på opkaldsfrakoblingstrykket i 3 sekunder.

Ringetonemelodi
De kan vælge mellem 11 forskellige ringetonemelodier. Ringetonen indstilles altid for den dør, hvor seneste opkald blev foretaget. De skal altså først trykke på ringeklokken ved gadedøren eller døren til lejligheden. (Det er muligt at vælge en anden ringetonemeleodi til internt kald eller gruppekald).



Når telefonrøret er lagt på Hold døråbner- og lampetryk nede samtidig i 3 sekunder for at høre den indstillede ringetonemelodi.



Ved aktivering af opkaldsfrakoblingstrykket skifter ringetonemelodien.



Den valgte ringetonemelod gemmes ved at trykke på opkaldsfrakoblingstrykket i 3 sekunder.

Programmering af tryk
Lampe- og opkaldsfrakoblingstrykket kan også programmeres med andre funktioner.
Yderligere oplysninger fås hos Deres elinstallatør.

Vedligeholdelse
Hustelefonen må kun rengøres med en blød klud fugtet med en mild sæbeopløsning. Tør rengøring, aggressive rengøringsmidle samt skuremidler kan beskadige overfladen.

Service
Med hensyn til garanti gælder lovens bestemmelser. Udskiftning af enheden ved service foretages af Deres elinstallatør.

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.

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.

l 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.

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**

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselskap AS

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

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-J1C4L-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
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

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 07. mai 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	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
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
162/1068	300219054	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.06.2025	-
162/1068	139265939-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.08.2025	202512708
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 07. mai 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.

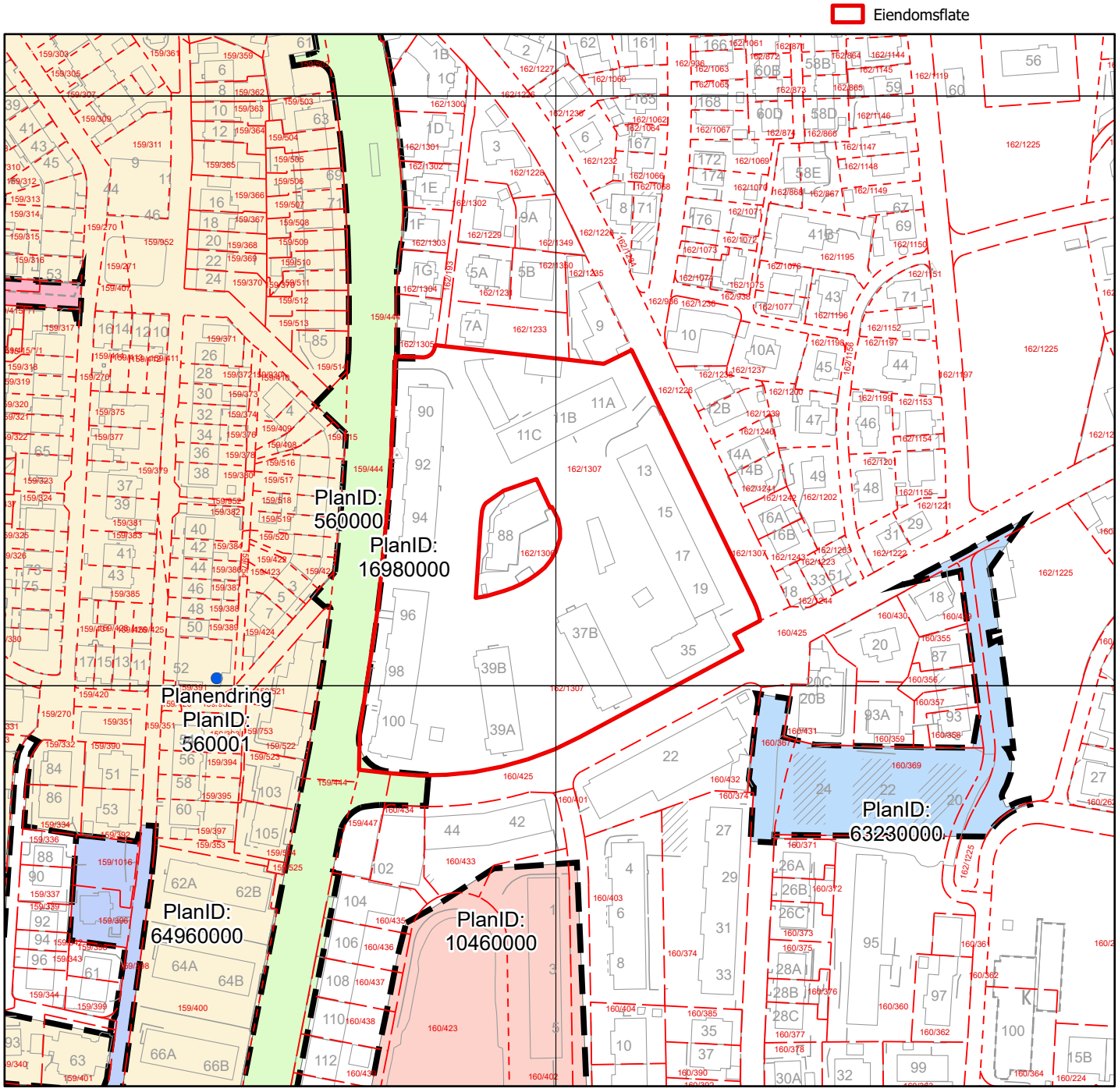
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307
Dato: 07.05.2026 Adresse: Schweigårds vei 19 m.fl.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

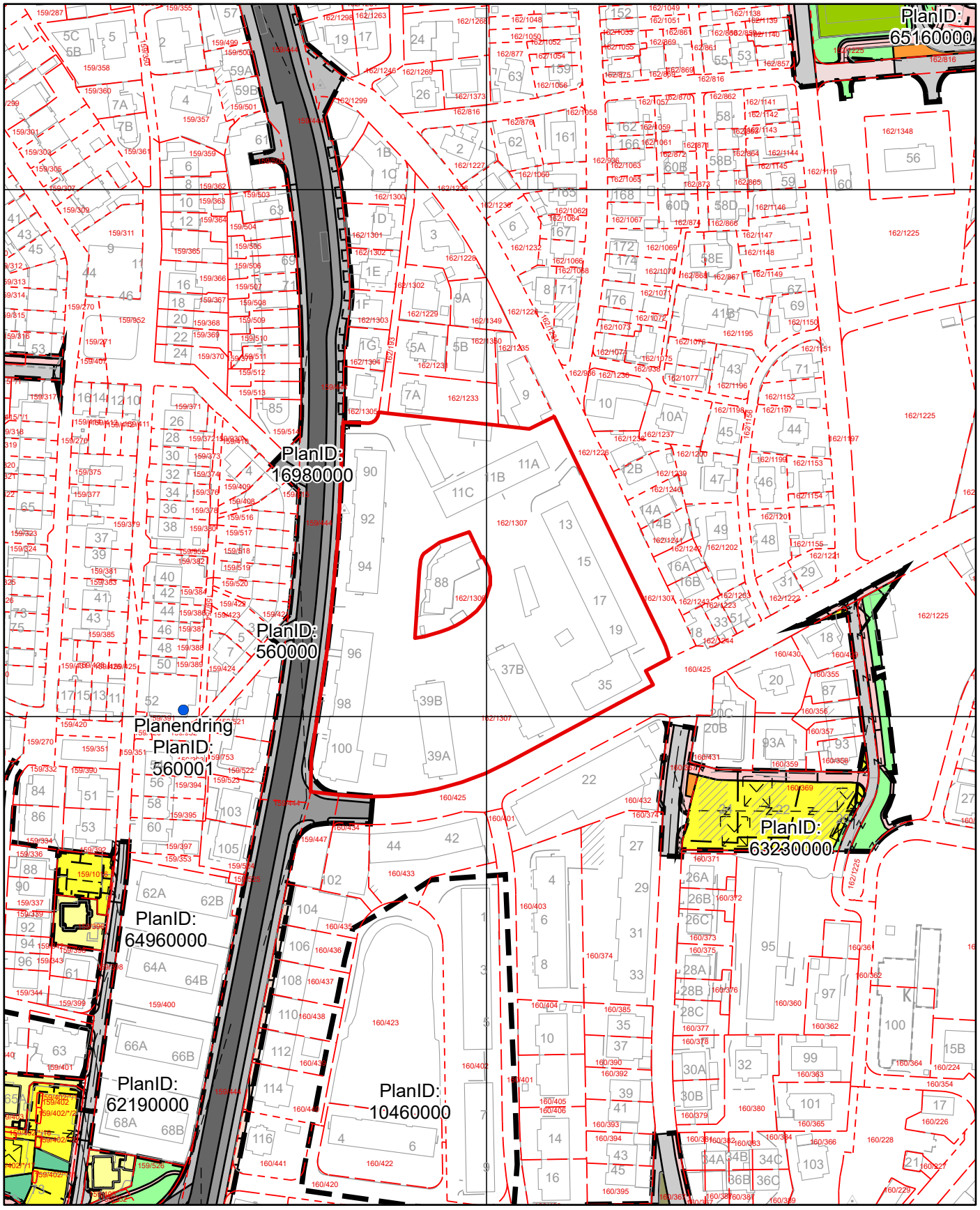
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307
Dato: 07.05.2026 Adresse: Schweigårds vei 19 m.fl.

PlanID(er): 16980000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1400 - Idrettsanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3040 - Friområde

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 07.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307
Adresse: Schweigårds vei 19 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

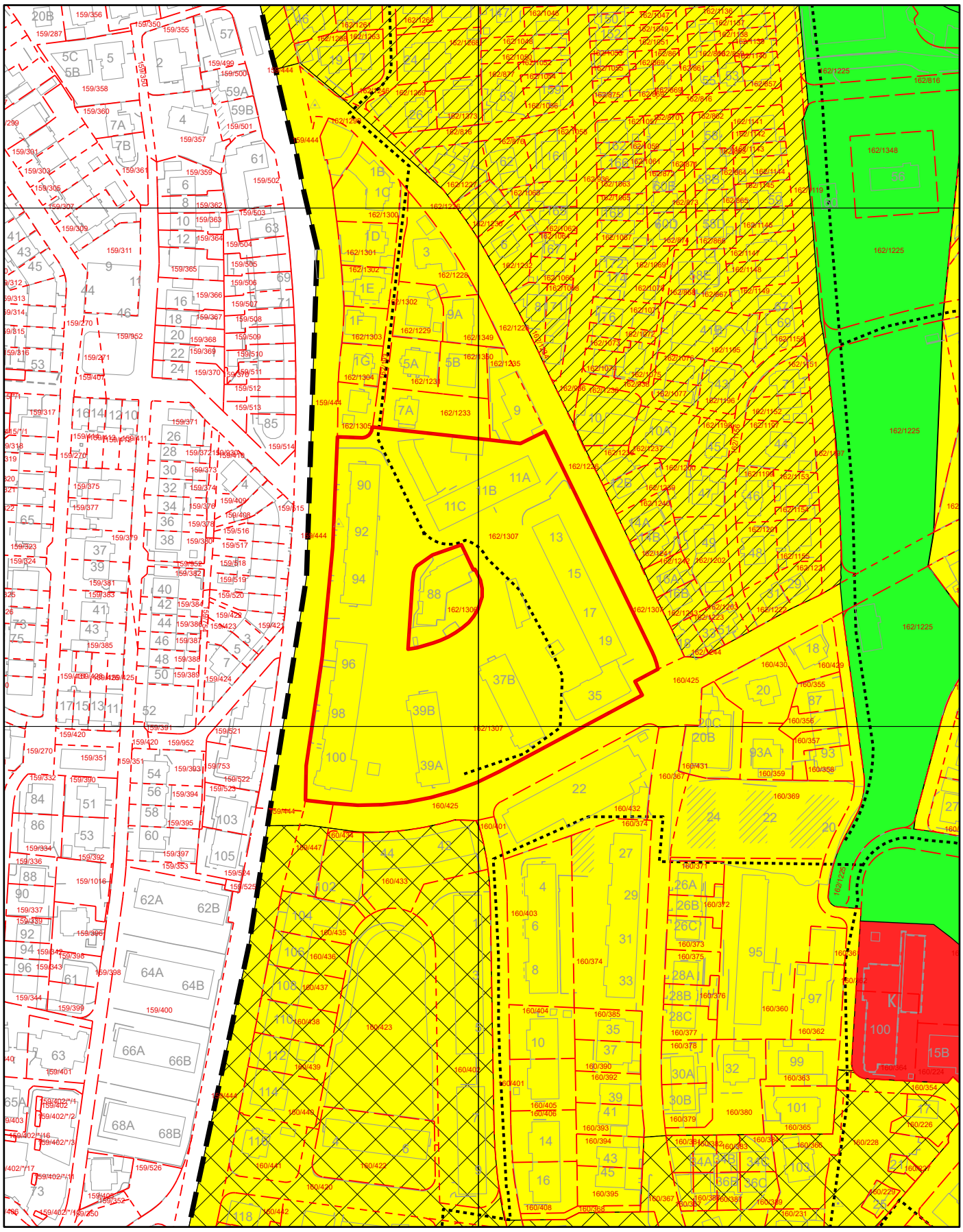
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 07.05.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1307
Adresse: Schweigårds vei 19 m.fl.

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)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)